



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_\_\_ VARA DA COMARCA DE  
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ**

**Inquérito Civil nº 63.2016**

**EMENTA:** CONSUMIDOR. DIREITO INDIVIDUAL HOMOGENEO COM RELEVÂNCIA SOCIAL. LOTEAMENTO VILA ANDRÉ. PARALISAÇÃO DE VENDAS E ANÚNCIOS DE LOTES. ALIENANTES QUE NÃO OSTENTAM A QUALIDADE DE PROPRIETARIOS ANUNCIADAS EM SEUS CONTRATOS. VENDA DO MESMO LOTE A MAIS DE UMA PESSOA. LESÃO AO CONSUMIDOR.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.305.936-0001/40, apresentado pelo Promotor de Justiça que esta subscreve, em atuação na 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo de Cabo Frio, vem, com amparo no art. 127 e 129, III da CRFB/88; nos artigos. 1º e segs. da Lei nº 7347/85, Lei nº 8.625/93 e Lei nº 8.078/90, propor a presente:

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE DEFESA DO CONSUMIDOR**



EM FACE DE:

1. **MARIO**

identida

residen

e-mail

2. **JOSÉ**

3. **SOCIEDADE EXPANSIONISTA GONÇALENSE**, Pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 30.089.072/0001-18, com sede na Avenida John Keneddy, nº150, sala 112, Centro, Araruama – RJ;

4. **IONE**



**5. GRUPO LITORAL CONSULTORIA**, Pessoa Jurídica de direito privado, podendo ser encontrada no stand de vendas localizado na cancela de entrada do Loteamento Vila André, Baía Formosa, Armação dos Búzios, na Estrada que conduz ao Lixão de Baía Formosa, ou na Avenida dos Pescadores, 56, Ogiva, Cabo Frio, telefone (22) 99246-9246,.

## **1. DOS FATOS**

Tramita perante a 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo Cabo Frio o IC 63/2016, que investiga a regularidade da implantação e alienação de lotes do loteamento Vila André, localizado à Estrada da Praia Rasa, Baía Formosa, Armação dos Búzios, registrado no Livro Auxiliar nº08, fls. 24, Memorial nº08, do Cartório do 1º Ofício Notarial e Registral de Cabo Frio.

O Inquérito Civil teve início a partir de uma série de notícias dando conta de que os réus Mario Rubiano e José Bragança travavam uma disputa pela posse/propriedade dos lotes do Loteamento Vila André, envolvendo ameaças recíprocas, policiais militares e movimentação de pessoas armadas no loteamento. Posteriormente, chegaram ao MPRJ notícias de que o réu Mario Rubiano estaria vendendo atualmente lotes que já haviam sido vendidos nas décadas de 80 e 90 pela ré Sociedade Expansionista Gonçalense (SOEG).

Além da disputa possessória, também chegaram ao MPRJ notícias de que os réus [REDACTED] estariam



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

promovendo intervenções no loteamento sem autorização dos órgãos públicos competentes, realizando abertura de ruas, supressão de vegetação não autorizadas e venda de lotes. Atualmente existem procedimentos investigativos em curso perante a 127 DP apurando a prática de crimes ambientais no local tanto por Mario Rubiano<sup>1</sup> quanto por José Bragança, sendo certo que o réu José Bragança chegou a ficar preso por conta de suas condutas praticadas no interior do loteamento. (APF fls. 05/11).

Por conta de tal disputa, o MPRJ aprofundou as investigações sobre o histórico do loteamento e da titularidade de seus lotes, tendo descoberto o quanto se segue.

**§**

O loteamento Vila André foi registrado no ano de 1975, junto ao Cartório do Primeiro Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio, conforme se depreende do memorial descritivo de fls. 58/59.

Os proprietários do loteamento (LOTEADORES), conforme descrito no memorial descritivo, eram os Srs. ALBERTO [REDACTED] [REDACTED] já falecido - e sua esposa MARILDA [REDACTED]. Como "concessionário"<sup>2</sup> do loteamento figurou a Sociedade Expansionista Gonçalves LTDA, que foi contratada pelo Sr. Alberto [REDACTED]

<sup>1</sup> Registro de Ocorrência 127-00949/2018, 127ª Delegacia de Polícia. Fls. 279 e seguintes do IC 63.2016.

<sup>2</sup> O termo cessionário consta do memorial descritivo do loteamento, embora tal nomenclatura não encontre respaldo na lei tal nomenclatura.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

André para executar as ações de implantação do loteamento e obtenção das autorizações necessárias junto aos órgãos competentes.<sup>3</sup>

Ao longo dos anos, os lotes do sobredito loteamento foram sendo alienados, conforme se constata da leitura da certidão atualizada relacionando todos os lotes e respectivos proprietários. (fls. 456/463). Depreende-se da leitura da referida certidão que dos 456 lotes do loteamento, centenas ainda permanecem em nome do loteador original, Sr. Alberto da Silva Dias André. E aqui reside o ponto nodal do problema versado nesta ação civil pública.

O que motiva o ajuizamento desta ação é a necessidade de proteção dos adquirentes dos lotes deste loteamento, eis que está em curso uma disputa pela propriedade de centenas de lotes ainda em nome do Sr. Alberto da Silva Dias André, envolvendo os réus **Mario Rubiano Filho, José Oliveira Bragança e a Sociedade Expansionista Gonçalense - SOEG**, o que vem resultando na venda dos mesmos lotes para pessoas distintas, caracterizando inequivocamente lesão a consumidores de grandes proporções.

A inclusão no polo passivo dos réus **Ione e Grupo Litoral Consultoria** se justifica na medida em que ambos trabalham no ramo de corretagem de imóveis e vem alienando lotes no local, em nome do Sr. Mario Rubiano, utilizando como base um stand de vendas na entrada do loteamento Vila André. (relatório GAP fls. 438/439 verso e fls. 422verso/423). Passamos a contextualizar o litígio.

---

<sup>3</sup> fls. 363, depoimento do Sr. Horacir da Silveira Rangel, atual representante legal da SOEG.



§

Para facilitar a compreensão do histórico do loteamento e o contexto da disputa pela posse/propriedade de centenas de seus lotes, repetiremos o que já foi dito linhas acima.

Os proprietários originais do loteamento (os loteadores), conforme descrito no memorial descritivo, eram os Srs. ALBERTO DA SILVA DIAS ANDRÉ – já falecido - e sua esposa MARILDA [REDACTED] ANDRÉ. Para realizar as ações de implantação do loteamento e obtenção das autorizações necessárias junto aos órgãos públicos competentes, os loteadores celebraram contrato com a Sociedade Expansionista Gonçalves LTDA, que inclusive consta do memorial descritivo do loteamento como “concessionária”.<sup>4</sup>

Conforme se depreende da notícia crime encaminhada pelo representante legal da SOEG à 127ª Delegacia de Polícia (Sr. Horacir da Silveira Rangel, fls. 346/349), em outubro de 1974 a SOEG foi contratada pelo Sr. Alberto da Silva Diaz André e sua esposa Marilda Porto Diaz André para implantar o loteamento Vila André<sup>5</sup>. Após a alienação de quase a totalidade dos 456 lotes nas décadas de 70 e 80, Alberto e sua esposa cederam à SOEG, no ano de 1991, todos os direitos e ações, créditos e obrigações decorrentes da venda dos lotes, bem como constituíram a SOEG como procuradora com poderes especiais para outorgar as escrituras definitivas dos lotes alienados, conforme fossem

---

<sup>4</sup> Fls. 363, depoimento do Sr. Horacir da Silveira Rangel, atual representante legal da SOEG.

<sup>5</sup> transação realizada por meio da Escritura de locação de serviços lavrada em notas no Cartório do 2º Ofício de São Gonçalo – RJ, no livro 378, fls. 132/136. (fls. 370/376 do IC, ilegíveis).



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

sendo quitados.<sup>6</sup> Em caso de inadimplemento dos compromissários, ficava a SOEG autorizada a comercializar novamente os lotes devolvidos por força do distrato.

Para reforçar seu relato, o Sr. Horacir juntou aos autos do IC 63.2016 relação dos adquirentes dos lotes do loteamento Vila André, bem como a situação atual dos imóveis, ou seja, informando se os adquirentes já haviam lavrado a escritura do contrato de compra e venda, quitado o pagamento ou se ainda estariam pagando as prestações. (fls. 513/524). Encaminhou também listagem indicando onde os adquirentes dos lotes do loteamento Vila André teriam realizado a escritura de compra e venda dos imóveis (fls. 526/528), juntando também copia de contratos de promessa de compra e venda e de reserva de lotes, a fls. 529/575. **Segundo esse documento, todos os lotes do loteamento Vila André foram comercializados.**

Contudo, informou o Sr. Horacir que recentemente descobriu que o réu Mario Rubiano Filho estaria vendendo esses mesmos lotes que já foram alienados pelo loteador original e pela própria SOEG, mas cuja titularidade no Cartório do primeiro ofício de Cabo Frio permanece até hoje em nome dos loteadores originais, Sr. Alberto da Silva Diaz André e Marilda Porto Dias André, posto que os adquirentes não teriam promovido a transferência da titularidade por meio de registro do título translativo no Registro de Imóveis. (fls. 363/364).

---

<sup>6</sup> Transação realizada por meio da escritura de cessão de créditos e outras avenças, lavrada em 25 de junho de 1991, em notas do Cartório do 15º ofício de Niterói, Livro nº279, fls. 165/166. (fls. 383 do IC 63.2016)



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

Segundo o Sr. Horacir, o Sr. Alberto Diaz da Silva André, com o provável auxílio do filho Alberto Carlos Porto Diaz André<sup>7</sup>, teria vendido para o Sr. Mário Rubiano Filho lotes que já haviam sido alienados anteriormente. Por tal motivo, e por acreditar que esse contrato foi fruto de uma conduta criminosa, o Sr. [REDACTED] apresentou notícia crime em face de Alberto Diaz da Silva André, Mario Rubiano Filho e outros perante a 127ª Delegacia de Polícia, na cidade de Armação dos Búzios. (fls. 346/349).<sup>8</sup> Transcrevemos abaixo trecho do depoimento do Sr. Horacir, prestado na 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Cabo Frio (fls. 363/364):

“que a SOEG celebrou contrato com o Sr. Alberto Diaz André para se tornar responsável pela efetiva execução do loteamento Vila André, enquanto André era o titular da Gleba; que por meio do contrato de cessão de créditos apresentado nesta oportunidade, a SOEG adquiriu o crédito relativo a venda dos lotes ali mencionados; que o loteamento Vila André possui 456 lotes, e acredita que 453 lotes foram vendidos; que a SOEG ainda detém 80 lotes; que esses 80 lotes não foram registrados no RGI; que durante os anos coube à SOEG a administração e venda dos lotes; que a partir da assinatura do contrato de cessão de créditos com o Sr. Alberto Diaz André, o crédito relacionado a venda de todos os lotes, bem como parcelas vincendas, foram transferidas para a Sociedade; **que**

---

<sup>7</sup> qualificado pela Cordenadoria de Segurança e Inteligência do MPRJ a fls. 605.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

descobriu que lotes já alienados estavam sendo comercializados de novo no início de 2017; que um corretor amigo do depoente recebeu alguns lotes do Loteamento Vila Andre para comercializar, por meio do Sr. Mario Rubiano, e indagou ao depoente se o mesmo havia entregue lotes para venda; que então o depoente descobriu que Mario Rubiano alega ter celebrado um contrato particular de compra e venda dos lotes que pertencem ao depoente; que por conta disso formulou notícia crime na 127ª DP, notícia esta que já consta da investigação do MP; que inclusive ressalta que havia feito essa notícia crime na 127 DP em Dezembro de 2017, tendo toda a documentação e notícia crime desaparecido; **que afirma que todos os lotes constantes do contrato de compra e venda do Sr. Mario Rubiano pertencem ao depoente e fazem parte da cessão de crédito;** que levanta dúvida quanto a legitimidade do contrato de compra e venda feito pelo Sr. Mario, eis que o contrato foi feito em 2000, em São Gonçalo, e o reconhecimento de firma só foi feito em 2004, em Bangu; **que o filho do Sr. Alberto aparenta estar agindo em parceria com Mario Rubiano; que alguns clientes já foram reclamar com o depoente que seus lotes foram vendidos para terceiras pessoas.**

Ou seja: Segundo o representante da SOEG, todos os imóveis que foram objeto de contrato particular de compra e venda entre Mario Rubiano Filho e o espólio do Sr. Alberto Diaz já haviam sido alienados anteriormente, e que tal contrato representou uma conduta



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

criminosa, verdadeiro estelionato praticado em detrimento de centenas de adquirentes de lotes, motivo pelo qual representou à 127ª DP para investigar o caso. Como demonstraremos mais adiante, de fato já restou comprovada a venda de um mesmo lote a pessoas distintas.

Dando prosseguimento às investigações, o Sr. Mário Rubiano Filho foi intimado a comparecer a esta Promotoria de Justiça para prestar declarações. Em seu depoimento, afirmou que adquiriu **aproximadamente 200 lotes** no loteamento Vila André por meio de dois contratos. Inicialmente, celebrou em **10.01.2000** um contrato particular de promessa de compra e venda com o Sr. Alberto Da Silva Diaz André e Marilda Porto Diaz Andre (anexo I, volume I do IC 63.2016); Com o falecimento do Sr. Alberto Silva Diaz André, foi celebrada em 18.09.2015 a escritura particular de compra e venda de imóveis entre Mario Rubiano Filho e Espólio de Alberto da Silva Diaz André, representada pela inventariante Marilda Porto Diaz André (anexo I, volume I do IC 63.2016). **Chama atenção o preço irrisório da compra de mais de 200 lotes na cidade de Búzios, declarado no instrumento de promessa de compra e venda: 60.000,00 (sessenta mil reais). (anexo I, volume I).**

Informou em seu depoimento que desconhecia que tais lotes já haviam sido alienados anteriormente e que ajuizou ação de adjudicação compulsória dos imóveis que adquiriu por meio dos contratos acima citados, eis que os herdeiros não promoveram a transferência dos bens para sua titularidade.<sup>9</sup> Atualmente o Sr. Mario Rubiano continua alienando lotes do loteamento Vila André, em especial

---

<sup>9</sup> processo autuado sob o nº 0001841-86.2018.8.19.0004, em trâmite perante o Cartório da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Alcântara.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

por meio da corretora de imóveis Ione Maria Feliciano Botelho e Grupo Litoral Consultira, que mantém um stand de vendas na entrada do loteamento.

O terceiro personagem do caso é o Sr. José Pereira Bragança, que se diz detentor da posse integral do loteamento Vila André, tendo ajuizado ação de usucapião em face de ESPÓLIO DE ALBERTO DA SILVA DIAS ANDRÉ e MÁRIO RUBIANO FILHO. O processo foi autuado sob o nº 0008152-02.2017.8.19.0078, atualmente tramitando perante a 1ª Vara de Comarca de Armação dos Búzios. O Sr. José Pereira Bragança também vem alienando lotes no local.

§

Compreendida a disputa pela posse/propriedade dos bens, passamos a relatar as ilegalidades que identificamos nas vendas de lotes que vem sendo promovidas pelos réus.

Consta a fls. 513/528 uma listagem dos lotes do loteamento Vila André e supostos adquirentes, apresentada pela SOEG. Por sua leitura, percebe-se que, aparentemente, todos os lotes já foram vendidos pelo loteador original Alberto Dias e SOEG, vendas ocorridas antes do negócio jurídico celebrado entre Alberto Dias e Mario Rubiano.

Com a finalidade de averiguar as informações prestadas pela SOEG de que inúmeras pessoas já haviam adquirido lotes diretamente da SOEG e do Sr. Alberto, o MPRJ promoveu uma reunião



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

pública no dia 21.09.2018<sup>10</sup>, na sede do Cine Bardott, em Armação dos Búzios. Naquela oportunidade foi constatado que, de fato, inúmeras pessoas constantes da lista de fls. 513/528 compareceram à reunião, e informaram que adquiriram lotes diretamente do loteador originário, não tendo promovido a transferência de seus títulos aquisitivos. A título ilustrativo, estiveram presentes na reunião adquirentes de alguns imóveis constantes da lista apresentada pela SOEG, como os adquirentes dos lotes 159, 161, 186, 329.<sup>11</sup>

Essa constatação é extremamente preocupante, na medida em que centenas de lotes constantes da listagem da SOEG como já alienados também foram objeto do contrato de compra e venda celebrado entre Mario Rubiano Filho e o Espólio de Alberto Dias da Silva André, **confirmando-se que, de fato, os lotes supostamente já alienados pela SOEG estão sendo novamente comercializados pelo Sr. Mario Rubiano Filho, causando lesão aos consumidores. E isso já ocorreu.** Vejamos o que disse o Sr. Horacir em depoimento a esta Promotoria de Justiça (fls. 589/589 verso):

que relata que recentemente ocorreu um problema de duplicidade de vendas do lote 136, envolvendo os Srs. Afonso e Fernando Mangueira; que Afonso e Fernando Mangueira descobriram que compraram o mesmo lote no loteamento; que o lote de Fernando estava em nome do filho, Guilherme Mangueira, conforme listagem apresentada pela Soeg; que Afonso comprou o lote 136 do Sr. Mario Rubiano, enquanto Fernando comprou esse mesmo lote da Soeg; que diante desse

---

<sup>10</sup> Fls. 505 em diante consta promoção relatando em síntese as principais constatações da reunião pública.

<sup>11</sup> Basta comparar a lista de presentes à reunião pública (fls. 510/511) com a listagem apresentada pela SOEG a fls. 513/524.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

problema, ambos se dirigiram a empresa do depoente, que os encaminhou ao Sr. Alberto Carlos, filho do Sr. Alberto Diaz André; que diante do impasse, o Sr. Alberto informou que o título que valia era o da SOEG; e que diante disso o Sr. Afonso comprou novamente o lote do Sr. Fernando, que esta em nome de seu filho Guilherme; que essa transferência do Guilherme para o Sr. Afonso está documentada na empresa.”

Esse fato foi confirmado pelo Sr. [REDACTED]

Affonso). Intimado a comparecer nesta Promotoria de Justiça em razão da informação prestada pelo S [REDACTED] prestou o seguinte depoimento (fls. 682/682 verso):

Que informa que adquiriu no ano de 2017 dois lotes no loteamento Vila André, junto ao Sr. Mario Rubiano; que tomou conhecimento dos lotes por meio de anuncio na internet; que comprou os lotes 136 e 137; que após ter comprado os lotes, recebeu um telefonema do Sr. [REDACTED] lhe informando que o lote 136 já havia sido vendido a uma outra pessoa pela Sociedade Expansionista Gonçalense; que diante disso, o depoente ligou para esse terceiro que adquiriu o lote, [REDACTED]; que o depoente se encontrou com [REDACTED], num shopping em São Gonçalo; que do shopping seguiram para o escritório do [REDACTED], proprietário original do loteamento; que chegando lá informou ao [REDACTED] que tinha ido buscar a quitação do seu lote, mas que queria saber a quem [REDACTED] daria a quitação, pois o Sr. [REDACTED] também alegava ser proprietário do imóvel; que diante disso, [REDACTED] ligou para [REDACTED]



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

[REDACTED] subsecretário de educação de Búzios, pedindo que [REDACTED] resolvesse o problema; [REDACTED] também informou que teria ocorrido um distrato entre seu pai e a SOEG; e diante disso saíram do local sem quitação; que depois disso, foram à SOEG com o [REDACTED] e falaram com o Sr. [REDACTED]; Que nesse momento Horacir informou que os lotes que estavam sendo vendidos por Mario [REDACTED] já haviam sido vendidos pela SOEG, e que por isso teria feito inclusive uma representação criminal contra [REDACTED] e [REDACTED]; **que diante disso o depoente foi ao Sr. [REDACTED], que prometeu que iria lhe devolver o dinheiro do lote; que como [REDACTED] passou a alegar que não teria como lhe devolver o dinheiro, o depoente propôs que [REDACTED] lhe desse quitação do lote 137, que havia sido comprado em prestações; que diante disso [REDACTED] deu a quitação do lote 137 e o depoente resolveu comprar novamente o lote 136 do Sr. Guilherme; que de posse da compra e venda do lote 136 o depoente se dirigiu ao Cartório do 1º Ofício de Cabo Frio e tentou registrar seu imóvel, apresentando a compra e venda do lote do Sr. [REDACTED] e a procuração de cessão de créditos do Sr. [REDACTED] para a SOEG; que o escrivão do Cartório informou ao depoente que não era possível fazer o registro porque a cessão de créditos para a SOEG não estava averbada no Cartório; que apresenta nesse momento o recibo de compra e venda dos lotes; que os containers da corretora Ione Moveis continuam no local, onde ocorre a venda de lotes.**

Como se percebe, esse é apenas um dos muitos casos de duplicidade de vendas que estão ocorrendo em relação aos lotes localizados no loteamento Vila André.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

Mas ainda há outros problemas, em especial em relação à legitimidade dos títulos de transmissão da posse/propriedade apresentados pelos três primeiros réus (Mario Rubaino, SOEG e José Pereira Bragança), a impor uma medida emergencial de paralisação das vendas e preservação dos interesses de possíveis consumidores.

**Quanto ao instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre Mario Rubiano Filho e o falecido Alberto [REDACTED], há suspeita levantada pelo representante da SOEG de que ocorreu uma falsificação da assinatura do Sr. Alberto, fato este ainda em investigação.**

**Quanto ao instrumento particular de compra e venda celebrado entre o Sr. Mario Rubiano e a Sra. [REDACTED] na qualidade de inventariante do espólio do Sr. Alberto Diaz André, há indícios de que a Sra. [REDACTED] não gozava plenamente de suas faculdades mentais ao assinar o sobredito termo. Vejamos.**

Essa escritura foi celebrada no dia 18.09.2015, enquanto o reconhecimento da firma da Sra. [REDACTED] foi feito em 20.01.2016, no Cartório do 2º Ofício de São Gonçalo, Registro de Imóveis, conforme se depreende do selo de autenticação ao final do documento. (Anexo I, Volume I).

Contudo, conforme se constata das consultas realizadas na internet nos autos do processo nº 0033564-02.2013.8.19.0004<sup>12</sup>, que tramita perante a 2ª Vara Cível de São Gonçalo, **no ano de 2014 a ré**

---

<sup>12</sup> Cuida-se de ação de adjudicação compulsória movida em face do espólio do Sr. Alberto [REDACTED]



Marilda deixou de ser citada no referido processo porque a oficial de justiça constatou que a mesma não se encontrava em condições de receber citação. Segundo o Oficial, em razão de ter sofrido um AVC, a Sra. M. [REDACTED] “não estava em condições de entender o conteúdo do mandado, momento em que a documentação foi deixada com a enfermeira que dela cuidava.”<sup>13</sup> Certo é que tal condição mental persiste até os dias de hoje, tanto que em 10.02.2017 o juízo nomeou curador da Sra. M. [REDACTED] o herdeiro Sr. [REDACTED]

Ademais, em nossas investigações também apuramos que os adquirentes de lotes do Sr. Mario Rubiano não vem conseguindo promover a transferência de propriedade dos lotes quitados. Consultando o site da internet do TJRJ, descobriu-se que a Sra. [REDACTED] adquiriu do Sr. Mario Rubiano os lotes 150, 151 e 152 da quadra 11, no loteamento Vila André. Embora já tenha quitado os lotes, o Sr. Mario Rubiano até a data de hoje não promoveu a transferência da propriedade do lote para a Sra. C. [REDACTED]<sup>14</sup>, motivo pelo qual a mesma ajuizou ação de adjudicação compulsória em face de [REDACTED], e [REDACTED], processo este autuado sob o nº 0003576-36.2018.8.19.0205, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Armação dos Búzios.

Em acréscimo, analisando-se o contrato de compra e venda que o Sr. [REDACTED] celebra com seus clientes (fls.

<sup>13</sup> Certidão constante do andamento do processo, obtido no site do TJRJ.

<sup>14</sup> Fato é que Mario Rubiano não tem possibilidade atualmente de transferir o domínio, já que não o detém, posto que jamais promoveu a transferência da propriedade dos lotes que vem alienando para seu nome, mediante registro do título translativo no RGI.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

685/687), percebe-se que consta no mesmo declaração falsa, na medida em que Mario Rubiano se declara legítimo possuidor e proprietário do lote objeto do contrato, quando na verdade o mesmo apenas possui uma promessa de compra e venda particular e um instrumento particular de compra e venda dos lotes, sendo que nenhum dos dois contratos foi levado a registro. Por isso mesmo, Mario Rubiano ajuizou ação de adjudicação compulsória em face do espólio de Alberto Diaz André<sup>15</sup>, em vez de simplesmente registrar seu título.

**Em relação a SOEG, frise-se que esta vinha promovendo a transferência da propriedade dos lotes alienados em vida pelo Sr. Alberto da Silva Diaz André por força do instrumento de cessão de créditos de fls. 380/383, que além da ceder os créditos, constituiu a SOEG sua bastante procuradora para transmitir a propriedade dos lotes e dar quitação.** Contudo, o Sr. Alberto Diaz André faleceu em data anterior a 07.05.2002<sup>16</sup>, e com seu falecimento operou-se a extinção do mandato, por força do art. 1.316, II<sup>17</sup> do revogado Código Civil, vigente ao tempo do falecimento do Sr. André.

Portanto, atualmente falece legitimidade a SOEG para dar quitação e vender imóveis em nome do Sr. [REDACTED] e sua esposa [REDACTED]. Contudo, os mesmos

<sup>15</sup> processo autuado sob o nº 0001841-86.2018.8.19.0004, distribuído à 3ª Vara Cível de Alcântara.

<sup>16</sup> Não se sabe precisamente a data do falecimento do Sr. Alberto [REDACTED]. Porém, consta do IC 63.2013 uma notificação do espólio do Sr. Alberto, datada de 07.05.2002, dirigida ao Sr. Mario Rubiano, para que o mesmo promovesse a transferência dos bens adquiridos do Sr. Alberto para seu nome.

<sup>17</sup> Art. 1.316. Cessa o mandato:

I. (...)

II. Pela morte, ou interdição de uma das partes.



continuam alienando lotes e se declarando nos contratos de compra e venda como legítimos possuidores e proprietários dos lotes, o que não condiz com a realidade. (fls. 689/691).<sup>18</sup>

Tanto é assim que os adquirentes de lote da SOEG vêm enfrentando dificuldades em registrar seus contratos de compra e venda dos imóveis em Cartório. Com efeito, o Sr. Afonso, ouvido nesta Promotoria de Justiça (fls. 682/682verso), informou que de posse do contrato de compra e venda do lote 136, adquirido da SOEG, se dirigiu ao Cartório do 1º Ofício de Cabo Frio e tentou registrar seu imóvel, apresentando a compra e venda do lote do Sr. Guilherme e a procuração de cessão de créditos do Sr. Alberto Diaz André para a SOEG. Contudo, o escrivão do Cartório informou ao depoente que não era possível fazer o registro porque a cessão de créditos para a SOEG, bem como o Instrumento de Procuração, não estavam averbados no Cartório. Demonstrado, pois, a precariedade da condição de proprietária ostentada pela SOEG nos contratos que vem celebrando.

**Já o Sr. José Pereira Bragança** se diz detentor da posse de todo o loteamento Vila André, tendo ajuizado ação de usucapião em face de ESPÓLIO DE A [REDACTED] FILHO. O processo foi autuado sob o nº 0008152-02.2017.8.19.0078, atualmente tramitando perante a 1ª Vara de Comarca de Armação dos Búzios.

Nesse ponto, importante ressaltar que tramita perante a 1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios ação de reintegração de

---

<sup>18</sup> Esse contrato foi redigido pela SOEG, ante o problema aqui narrado de duplicidade de venda do lote 136 aos Srs. Affonso e Guilherme. Como se percebe, o Sr. Guilherme é apresentado no contrato celebrado como possuidor e proprietário do lote 136, quando o registro da propriedade permanece em nome do Sr. Alberto da Silva Diaz André. (fls. 458)



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

posse movida pelo Sr. Mario Rubiano Filho em face do Sr. José Pereira Bragança e outros, processo este autuado sob o nº 0004265-44.2016.8.19.0078. Nessa demanda, postula o Sr. Mario Rubiano Filho a imissão na posse do lote 01, quadra 01, alegando que o Sr. José Pereira Bragança teria esbulhado sua posse.

Nessa ação de reintegração de posse, após realização de audiência de justificação, **o Sr. José Bragança foi condenado a não se aproximar do loteamento Vila André**, ante a fragilidade dos documentos e provas testemunhais que supostamente comprovariam sua condição de posseiro de alguns lotes, bem como indícios de que estaria turbando a posse de terceiros mediante ameaças. Destaco o seguinte trecho da decisão do ilustre magistrado, proferida por ocasião da audiência de justificação:<sup>19</sup>

“Na verdade, ao que tudo indica, **a parte ré José Pereira tenta há tempos esbulhar a área, tendo inclusive praticado atos que podem, em tese, configurar crime ambiental...** Como houve diversos relatos de ameaças à parte autora e à testemunha João Rafael, proíbo os réus (José Bragança e outros) de manter qualquer contato com a parte autora ou as demais testemunhas arroladas nos autos, impondo a eles, ainda, que guardem distância mínima de 200m, sob pena de desobediência. Proíbo os réus, ainda, de se aproximarem do Loteamento Vila André, devendo manter distância mínima de 200m, sob pena de desobediência.”

---

<sup>19</sup> Trecho obtido do sítio eletrônico do processo eletrônico do TJRJ.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

Ou seja, o Sr. José Pereira Bragança sequer detém a posse dos imóveis, estando impedido de se aproximar do loteamento Vila André. Além disso, lembramos que o mesmo foi preso em flagrante quando promovia supressão de vegetação não autorizada no loteamento Vila André, valendo-se de um trator onde estava afixada uma placa com os dizeres **“Empreiteira Bragança a serviço do loteamento São Vicente com apoio da Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia e determinação do Ministério Público”**<sup>20</sup>. Inacreditável a ousadia e o desprezo pelas autoridades constituídas.<sup>21</sup>

Em suma, podemos concluir de todo o relatado que nenhum dos réus possui a qualidade de possuidor/proprietário dos imóveis que vem alienando, embora se apresentem como tal aos interessados em adquirir lotes no Loteamento Vila André. Essa circunstância, essencial para a formação do convencimento do consumidor para concretização ou não do negócio jurídico, desequilibra a relação contratual e leva o consumidor a erro quanto a segurança do direito sobre o imóvel.

## **2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.**

A conduta dos réus viola as normas de proteção do consumidor na medida em que os mesmos se apresentam como proprietários dos lotes, quando na verdade não o são. Ou seja, ostentam

---

<sup>20</sup> relatório do Grupo de Apoio aos Promotores de Justiça, fls. 63.65.

<sup>21</sup> O réu foi preso por decisão judicial proferida nos autos nº 0001787-63.2016.8.19.0078.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

falsamente uma posição jurídica inexistente, porém essencial para levar o consumidor a finalizar o negócio.

Além disso, omitem deliberadamente a existência dos processos judiciais discutindo a real posse/propriedade dos imóveis. Tais informações, por óbvio, são fundamentais para permitir uma tomada de decisão de compra racional pelos adquirentes, e a omissão dessa informação é decisiva para a concretização dos negócios jurídicos.

Nessa linha de argumentação, verifica-se que os consumidores estão sendo expostos a publicidade enganosa e abusiva, na medida em que os réus estão anunciando lotes cuja titularidade não detém legitimidade para transferir, configurando conduta desleal, o que viola o art. 6, IV da Lei 8078/90.<sup>22</sup>

As informações prestadas pelos réus também violam o disposto no art. 31 da lei 8078/90<sup>23</sup>, na medida em que não apresentam informações claras e corretas sobre as pendências legais que recaem sobre os lotes do loteamento Vila André, omitindo, por exemplo, a existência de ações judiciais que ainda discutem a posse/propriedade dos bens.

---

<sup>22</sup> Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

I – (...)

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;

<sup>23</sup> Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

A não divulgação de tais dados caracteriza publicidade enganosa por omissão, entendida esta como omissão de informações essenciais do produto comercializado, que caso fossem de conhecimento do consumidor talvez lhe levassem a não celebrar o negócio jurídico, conforme se depreende do art. 37, §§1º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.<sup>24</sup>

Em segundo lugar, a prática é lesiva aos consumidores, pois a alienação simultânea dos mesmos imóveis para pessoas distintas causa a impossibilidade de transferência do bem alienado, reduzindo o patrimônio das vítimas. Tal conduta é inclusive criminosa, podendo configurar o tipo penal de estelionato. Mais ainda, pode configurar os crimes previstos nos arts. 66 e 67 do CDC, *in verbis*:

***“Art. 66. Fazer afirmação falsa ou enganosa, ou omitir informação relevante sobre a natureza, característica, qualidade, quantidade, segurança, desempenho, durabilidade, preço ou garantia de produtos ou serviços:***

***Pena - Detenção de três meses a um ano e multa.***

***§ 1º Incorrerá nas mesmas penas quem patrocinar a oferta.***

---

<sup>24</sup> Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

§ 2º (...)

§ 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

*§ 2º Se o crime é culposos;*

*Pena Detenção de um a seis meses ou multa.*

***Art. 67. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva:***

*Pena - Detenção de três meses a um ano e multa.*

*Parágrafo único. (Vetado).*

Ante o exposto, não restou alternativa ao MPRJ senão o ajuizamento da presente ação civil pública.

#### **4. DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA.**

Conforme se depreende dos fatos narrados na inicial, centenas de consumidores estão sendo lesados, posto que os que têm contratado com os réus tem sido levados a celebrar contratos em erro, na medida em que os vendedores se declaram legítimos possuidores/proprietários dos lotes vendidos, quando na verdade não o são. Além disso, a venda dos mesmos lotes a diferentes pessoas já ocorreu e continua ocorrendo.

Ou seja, fora a lesão ao direito dos consumidores, é possível que dessa situação surjam situações de conflito social, pois a existência de mais de um comprador do mesmo lote poderá gerar conflito entre estes. Necessário, pois, adoção de medidas emergenciais para impedirem a concretização de novas lesões aos consumidores e evitar o surgimento de conflitos na comunidade local.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

**Sendo assim, entende o Ministério Público que de forma emergencial** devem ser adotadas medidas destinadas a evitar a continuidade de anúncio e venda dos lotes.

**Também entende o MP que se faz imprescindível dar publicidade a essa decisão**, de forma a prevenir que consumidores incautos adquiram lotes no sobredito loteamento, bem como que aqueles que já adquiriram lotes tenham a possibilidade de tutelar seus direitos. E para tanto, é necessário que, caso acolhida a pretensão liminar ora formulada, se determine aos réus, com fulcro no art. 78, II da Lei 8078/90<sup>25</sup>, que promovam a publicação dessa decisão em órgãos de comunicação de grande circulação ou audiência, às suas expensas. A aplicação deste dispositivo é plenamente viável, já que a conduta dos réus também pode configurar, em tese, crime contra as relações de consumo, especificamente o tipo penal do art. 67.<sup>26</sup>

Conforme decidiu recentemente o Superior Tribunal de Justiça, em sede de ação civil pública:<sup>27</sup>

“Em razão do dever do juiz de assegurar o resultado prático do julgado, determinando todas as providências legais que entender necessárias para a satisfação do direito da ação e com vistas ao alcance do maior número de beneficiários, **a obrigação imposta ao**

---

<sup>25</sup> Art. 78. Além das penas privativas de liberdade e de multa, podem ser impostas, cumulativa ou alternadamente, observado o disposto nos arts. 44 a 47, do Código Penal:

I - a interdição temporária de direitos;

II - **a publicação em órgãos de comunicação de grande circulação ou audiência, às expensas do condenado, de notícia sobre os fatos e a condenação;**

<sup>26</sup> Art. 67. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva:  
Pena Detenção de três meses a um ano e multa.

<sup>27</sup> REsp 1586515 / RS RECURSO ESPECIAL 2016/0046140-8 Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI  
Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA **Data do Julgamento 22/05/2018.**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

**recorrente de divulgar a sentença genérica em jornais de grande circulação deve ser substituída pela publicação na internet, nos sites de órgãos oficiais e no da própria recorrente, pelo prazo de 15 dias.”**

Como requisitos prévios ao deferimento de tutelas de urgência, o art. 300<sup>28</sup> do CPC exige que se demonstre a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso vertente, a probabilidade do direito encontra-se devidamente preenchida pela documentação que instrui a presente inicial, conforme amplamente demonstrado nos capítulos anteriores.

**Quanto ao perigo da demora**, reside o mesmo no fato de que uma vez permitida a continuidade de anúncios e vendas de lotes, estaremos permitindo a concretização de lesão aos consumidores que adquirirem os terrenos.

Ressalto ainda que a concessão da tutela de urgência antecipada que ora se requer não se reveste de irreversibilidade. Ao contrário, a continuidade do anúncio e vende de lotes pelos réus que gera risco de danos graves e irreversíveis aos consumidores.

Requer ainda o Ministério Público que tal medida seja efetivada **inaudita altera parte** (antes da oitiva da parte contrária). Tal possibilidade é autorizada pelo artigo 300, § 2º do CPC<sup>29</sup>, segundo o qual a tutela de urgência pode ser

---

<sup>28</sup> Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

<sup>29</sup> Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

(...)

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

concedida liminarmente ou após justificação prévia. Também autoriza o presente requerimento o art. 84, §3º da Lei 8078/90.<sup>30</sup>

Ante o exposto, com fundamento nos artigos 300 e 301<sup>31</sup> do CPC, art. 12 da Lei 7347/85<sup>32</sup> e art. 84, §3º da Lei 8078/90<sup>33</sup>, requer o Ministério Público o deferimento de tutela de urgência antecipada, condenando-se solidariamente os réus a:

- obrigação de não fazer, consistente em se absterem de **anunciar a venda de lotes** no loteamento VILA ANDRÉ aqui descrito, diretamente ou por meio de terceiros (corretores, imobiliárias, etc), sob pena de multa no valor de R\$25.000,00 por dia de anúncio, até que apresentem comprovação da condição de proprietários dos lotes que vem anunciando no Loteamento Vila André;
- Obrigação de não fazer, consistente em se abster de **promover a venda, promessa de venda, reserva de lote ou**

---

<sup>30</sup> Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

§ 3º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu.

<sup>31</sup> Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.

<sup>32</sup> Art. 12. Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo.

<sup>33</sup> Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

§ 3º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

**celebrar qualquer outro instrumento jurídico destinado a transferir a propriedade/posse de lotes no interior do LOTEAMENTO VILA ANDRÉ**, diretamente ou por meio de terceiros (corretores, imobiliárias, etc), sob pena de multa em valor equivalente ao triplo do valor negociado, não inferior, em hipótese alguma, ao valor equivalente a R\$50.000,00, até que apresentem comprovação da condição de proprietários dos lotes que vem anunciando no Loteamento Vila André;

- Em relação aos **três primeiros réus**, condenação às seguintes obrigações de fazer: a) **comunicar os adquirentes de lotes** quanto à existência dessa Ação Civil Pública; b) rescindir os contratos de compra e venda, promessa de compra e venda, reserva de lote ou qualquer instrumento destinado a transferir lote inserido no loteamento em questão, **caso assim seja solicitado pelos adquirentes**, com restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos (Art. 18, §1º, II da lei 8078/90); c) fazer publicar a presente sentença/decisão liminar em órgãos de comunicação de grande visibilidade **(ao menos 1 jornal de grande circulação, 1 jornal de circulação local, 1 estação de rádio local, por 15 dias)**, na forma do art. 78, II da lei 8078/90, de forma a dar ampla publicidade aos termos desta decisão, permitindo aos consumidores que protejam seus direitos violados pelos réus;



## 5. DOS PEDIDOS FINAIS

a) O **recebimento, a autuação e a distribuição** da presente ação, instruída com documentos constantes dos autos do Inquérito Civil 63.2016;

b) Que o ajuizamento da presente demanda seja tornado público em órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, conforme determina o artigo 94 da Lei 8078/90.

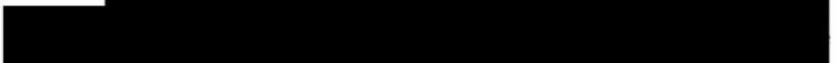
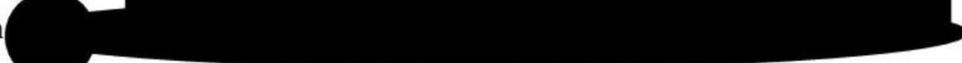
c) Sejam deferidos os pedidos de **tutela de urgência** de natureza antecipada formulados;

d) **citação dos demandados** para, querendo, contestar os termos da presente ação, sob pena de revelia e confissão;

e) Intimação dos réus Mario Rubiano Filho e SOEG a juntarem aos autos os documentos originais de aquisição dos lotes no loteamento Vila André, para que possa ser verificada, por meio de prova pericial, a autenticidade desses documentos;

f) Designação de **audiência de conciliação**, na forma do art. 334 do Código de Processo Civil, intimando-se para estarem presentes no ato: a) 

POPE  
145,

b) **MARILDA**  
carteira de identidade nº   
e domiciliada na 



c) ALBERTO [REDACTED]

CEP 24.350-380; d) SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, pois essas autoridades vem sendo chamadas a se manifestar sobre pedidos de construção de residências pelos adquirentes de lotes no Loteamento Vila André, podendo contribuir para melhor esclarecimento dos fatos.

g) sejam ao final **julgados procedentes os seguintes pedidos:**

- condenação dos réus à obrigação de não fazer, consistente em se absterem de **anunciar a venda de lotes** no loteamento VILA ANDRÉ aqui descrito, diretamente ou por meio de terceiros (corretores, imobiliárias, etc), sob pena de multa no valor de R\$25.000,00 por dia de anúncio, até que apresentem comprovação da condição de proprietários dos lotes que vem anunciando no Loteamento Vila André;
- Obrigação de não fazer, consistente em se abster de **promover a venda, promessa de venda, reserva de lote ou celebrar qualquer outro instrumento jurídico destinado a transferir a propriedade/posse de lotes no interior do LOTEAMENTO VILA ANDRÉ**, diretamente ou por meio de terceiros (corretores, imobiliárias, etc), sob pena de multa em valor equivalente ao triplo do valor negociado, não inferior, em hipótese alguma, ao valor equivalente a R\$50.000,00, até que apresentem comprovação da condição de proprietários dos lotes que vem anunciando no Loteamento Vila André;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

- Quanto aos três primeiros réus, condenação às seguintes obrigações de fazer: a) **comunicar os adquirentes de lotes** quanto à existência dessa Ação Civil Pública; b) rescindir os contratos de compra e venda, promessa de compra e venda, reserva de lote ou qualquer instrumento destinado a transferir lote inserido no loteamento em questão, **caso assim seja solicitado pelos adquirentes**, com restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos (Art. 18, §1º, II da lei 8078/90); c) fazer publicar a presente sentença/decisão liminar em órgãos de comunicação de grande visibilidade (**ao menos 1 jornal de grande circulação, 1 jornal de circulação local, 1 estação de rádio local, por 15 dias**), na forma do art. 78, II da lei 8078/90, de forma a dar ampla publicidade aos termos desta decisão, permitindo aos consumidores que protejam seus direitos violados pelos réus;

h) **condenar os demandados nos ônus da sucumbência**, a serem revertidos ao Centro de Estudos Jurídicos da Procuradoria-Geral de Justiça do RJ, nos termos da Resolução GPGJ nº 671/95.

i) O Ministério Público receberá intimações por meio da 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva – Núcleo Cabo Frio, com sede à Rua Francisco Mendes, 350, 2º andar, salas 15 a 19, Centro – Cabo Frio, para todos os atos do processo, nos termos do art. 41, inciso IV, da Lei n. 8.625/93 e do art. 82, inciso III, da Lei Complementar n. 106/03 do Estado do Rio de Janeiro.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva | Núcleo Cabo Frio**

j) O Ministério Público pretende demonstrar a veracidade dos fatos alegados por todos os meios de provas admitidas em Direito, em especial a prova oral, documental, depoimento pessoal do representante legal do demandado e pericial, juntando por ocasião da deflagração da presente ação civil pública cópia integral digitalizada dos autos do Inquérito Civil 63.2016.

Diante dos mandamentos estabelecidos pela legislação adjetiva, dá-se à causa o valor estimado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

**Cabo Frio, 24.10.2018.**

VINICIUS LAMEIRA

BERNARDO: [REDACTED]

Assinado de forma digital por  
VINICIUS LAMEIRA

BERNARDO: [REDACTED]

Dados: 2018.10.24 11:01:33 -03'00'

**VINICIUS LAMEIRA BERNARDO**

**PROMOTOR DE JUSTIÇA**

**MATRÍCULA 3475**