

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL**

Agravo de Instrumento nº **0063520-65.2019.8.19.0000**

Agravante: **Mario Rubiano Filho**

Agravado: **Ministério Público**

Relator: **Des. Elton M. C. Leme**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DEFESA DO CONSUMIDOR. ARMAÇÃO DOS BÚZIOS. LOTEAMENTO VILA ANDRÉ. NEGOCIAÇÕES EM DUPLICIDADE. DECISÃO QUE SUSPENDE AS VENDAS DOS LOTES. INEQUÍVOCA DISPUTA SOBRE A POSSE E A PROPRIEDADE DAS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. Trata-se de agravo de instrumento da decisão prolatada nos autos da ação civil pública de defesa do consumidor, por meio da qual o Ministério Público visa à proteção dos consumidores contra atos lesivos praticados pela venda de imóveis localizados no loteamento Vila André, Armação dos Búzios. 2. A decisão agravada suspendeu as vendas, em razão da disputa sobre a posse e a propriedade das unidades do loteamento e das negociações ocorridas em duplicidade. 3. O relato do próprio agravante se coaduna com a consideração de que existe disputa sobre a posse e a propriedade das unidades do empreendimento imobiliário, gerando negociações em duplicidade e possíveis violações aos direitos amparados pela Lei nº 8.078/1990. 4. Susp

de falsidade do instrumento particular de promessa de compra e venda dos lotes pelo agravante, não tendo o Cartório onde teria sido celebrado o instrumento confirmado sua autenticidade. 5. O Ministério Público informa nas contrarrazões a existência de diferentes ações judiciais envolvendo as negociações com os lotes levadas a cabo pelo agravante. 6. Verificada a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. 7. Recurso desprovido.

## **A C Ó R D Ã O**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº **0063520-65.2019.8.19.0000**, originários da 2ª Vara da Comarca de Búzios, julgado na sessão de 11/03/2020, em que é agravante **Mario Rubiano Filho** e agravado o **Ministério Público**.

**ACORDAM**, por unanimidade de votos, os Desembargadores da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do relator.

**ACÓRDÃO** apresentado na data da sessão.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por **Mario Rubiano Filho**, da decisão prolatada pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Búzios em ação civil pública de defesa do consumidor, pe

meio da qual o **Ministério Público** visa à proteção dos consumidores contra atos lesivos praticados no âmbito de vendas de imóveis localizados no loteamento denominado Vila André, em Baía Formosa, Armação dos Búzios, na Estrada que conduz ao “Lixão de Baía Formosa”.

O Juízo considerou que *“existe relevante disputa sobre a posse e a propriedade das unidades do referido empreendimento imobiliário, gerando negociações em duplicidade e possíveis violações aos direitos amparados pela Lei 8.078/1990, com danos de difícil ou impossível reparação, seja pela facilidade de ocultação dos recursos oriundos das vendas, seja pela falta de informações sobre o patrimônio dos envolvidos ou mesmo pela violência latente às disputas imobiliárias na Comarca”*.

A decisão deferiu o pedido de liminar e determinou a todos os réus que:

*1) se abstenham de anunciar a venda de lotes no loteamento ‘VILA ANDRÉ’, supramencionado, 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;*

*2) se abstenham 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’, supramencionado, diretamente ou por meio de terceiro*

*(corretores, imobiliárias etc), sob pena de multa de R\$50.000,00 por ato de descumprimento, até que apresentem comprovação da condição de proprietários dos lotes;*

**E AOS TRÊS PRIMEIROS RÉUS QUE:**

*3) rescindam 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, sob pena de multa de R\$10.000,00 (dez mil reais) por ato desconforme comprovado nestes autos;*

*4) façam publicar a presente decisão liminar em órgãos de comunicação de grande visibilidade (ao menos um jornal de grande circulação, um jornal de circulação local, uma 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;*

Em suas razões, o agravante apresenta preliminar de incompetência da Vara da Fazenda Pública, argumentando que a matéria versa sobre negócios jurídicos firmados entre particulares.

Quanto ao mérito da decisão, inicialmente afirma que desconhece o réu Grupo Litoral e que a ré Ione, corretora de imóveis, comercializou os imóveis sem sua ordem.

Aduz, em seguida, que a comercialização dos lotes pela ré SOEG/SEG (Sociedade Expansionista Gonçalense) ocorreu sem que tivesse sido apresentado o instrumento de mandato do proprietário, tendo sido afirmado, no inquérito civil, que imóveis foram alienados ao ora agravante, “em duplicidade”.

Sustenta que os instrumentos aquisitivos que firmou com o proprietário Alberto da Silva Diaz André são válidos, satisfazendo aos requisitos legais (objeto, preço, agente capaz e forma não defesa em lei), e que o fato de as firmas terem sido reconhecidas quatro anos após as assinaturas não interfere em sua validade.

Refuta as alegações do MP quanto à validade dos selos cartorários constantes dos referidos instrumentos aquisitivos que firmou, argumentando que os atos dos Tabelionatos de Notas gozam de fé pública.

Relata que move em face do promitente vendedor e de sua esposa ação de adjudicação compulsória (processo nº 0001841-86.2018.8.19.0004), pendente de julgamento, e que, em 2015, firmou contrato particular de compra e venda com o espólio de Alberto da Silva Diaz André, representado por sua inventariante, Marilda, que é detentora de 75% do patrimônio do espólio. Pondera que, embora o oficial de justiça tivesse atestado que a inventariante não se encontrava em situação plena de saúde para se fazer representar em juízo, não pode o *Parquet* presumir sua incapacidade civil.

Acrescenta que move ação de reintegração de posse (processo nº 0004265-44.2016.8.19.0078) em face do outro réu José Pereira Bragança, na qual foi ouvido o curador de Marilda, seu filho Carlos Alberto, que confirmou os negócios jurídicos firmados, e sustenta que, ainda que se considerem vícios no negócio jurídico firmado, este seria anulável, nos termos do art. 171 do Código Civil, mas que, com os demais atos praticados pelos proprietários, herdeiros e meeira, este se teria aperfeiçoado, na forma dos artigos 172 e 173 do mesmo Código.

Acerca do conflito com a pessoa de nome Afonso, que adquiriu direitos da SOEG, afirma que se ofereceu para restituir os valores pagos, tendo este recusado.

Argumenta que teve transferida a posse dos imóveis no ano de 2000, por justo título e boa-fé, e que vem cuidando destes como se dono fosse, que pagou diversas cotas de IPTU e que vem mantendo o local cercado e trancado, sem qualquer oposição ou interrupção, fazendo jus à aquisição da propriedade por usucapião e podendo ingressar com a ação publiciana, possível ao possuidor que já preencheu os requisitos da usucapião, não a requereu judicialmente e sofreu esbulho.

Sustenta que há a probabilidade de seu direito e que as rescisões contratuais podem lhe trazer prejuízos irreparáveis, já que criou expectativas e firmou compromissos com terceiros.

Pede que seja atribuído efeito suspensivo à decisão, até o julgamento do recurso, reformando-se a decisão. Alternativamente, pede a

reforma da parte da decisão que determinou a rescisão dos contratos e a restituição dos valores.

A decisão a fls. 28-33 indeferiu o pedido de efeito suspensivo.

A 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva – Núcleo Cabo Frio apresentou contrarrazões, a fls. 38-37, aduzindo que a ação civil pública teve por fundamento as provas colhidas no curso do Inquérito Civil IC 63/2016, o qual, a partir de notícia crime, investiga a regularidade da implantação e alienação de lotes do loteamento Vila André.

Relata que ao Inquérito Civil foi juntada relação dos adquirentes dos lotes, os quais já haviam lavrado as escrituras dos contratos de compra e venda (fls. 529-575 e 513-524), mostrando que todos os lotes haviam sido comercializados.

Afirma que na notícia crime, apresentada por Horacir da Silveira Rangel, representante legal da SOEG, à 127ª Delegacia de Polícia em 1974, consta que a SOEG foi contratada por Alberto da Silva Diaz André e sua esposa Marilda Porto Diaz André para implantar o loteamento Vila André, e que 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 sendo quitados.

Assim, Mario Rubiano Filho estaria vendendo os lotes que já foram alienados pelo loteador original e pela SOEG, mas cuja titularidade no Cartório do Primeiro Ofício de Cabo Frio permanece em nome dos loteadores originais, 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. Isso levou Horacir, que prestou depoimento na 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Cabo Frio, a apresentar notícia crime em face de Alberto Diaz da Silva André e Mario Rubiano Filho.

Ressalta que chama a atenção o preço irrisório da compra de mais de 200 lotes na cidade de Búzios, declarado no instrumento de promessa de compra e venda por R\$ 60.000,00.

Aduz que, em todas as demandas em trâmite na Comarca de Armação dos Búzios, os autores alegam ter adquirido os lotes de Mario Rubiano Filho, contradizendo suas alegações na peça recursal.

Acrescenta que há terceiro personagem, José Pereira Bragança, que se diz detentor da posse integral do loteamento e também vem alienando lotes no local, tendo ajuizado ação de usucapião em face do Espólio de Alberto da Silva Dias André e Mário Rubiano Filho, processo distribuído sob o nº 0008152-02.2017.8.19.0078.

Informa que, em 21/09/2018, promoveu uma reunião pública em Armação dos Búzios, tendo constatado que inúmeras pessoas que adquiriram lotes diretamente do loteador originário não promoveram

a transferência de seus títulos aquisitivos e estão sendo lesados pela nova comercialização, efetuada por Mário Rubiano Filho.

Acerca do instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre Mario Rubiano Filho e o falecido Alberto da Silva Dias André, informa que, consultando o Cartório onde teria sido celebrado o instrumento, em razão da suspeita de falsificação da assinatura de Alberto, obteve a resposta de que não era possível a confirmação da autenticidade do documento, pois os dados e as etiquetas não correspondiam aos utilizados pela Serventia.

Quanto ao instrumento particular de compra e venda celebrado entre Mario Rubiano Filho e Marilda, na qualidade de inventariante do Espólio de Alberto Diaz André, há indícios de que Marilda não gozava plenamente de suas faculdades mentais quando da assinatura.

Complementa, informando que há ainda ação de adjudicação compulsória e outras de rescisão do contrato de compra e venda em face de Alberto da Silva Diaz André, Marilda Porto Diaz André e Mario Rubiano Filho, já que os adquirentes dos lotes não vêm conseguindo promover a transferência de propriedade.

Sustenta ser falsa a declaração do agravante ao afirmar em seu recurso que desconhece a ré Ione, já que a ela foram feitos pagamentos relacionados à compra e venda por ele celebrada. E que é também falsa sua declaração de que é legítimo possuidor e proprietário do lote objeto do contrato, quando na verdade possui apenas promessas de compra e venda não levadas a registro, tendo Mario Rubiano Filho, pe

isso mesmo, ajuizado ação de adjudicação compulsória em face do Espólio de Alberto Diaz André, em vez de simplesmente registrar seu título.

Pede que seja mantida a decisão recorrida.

**É o relatório. Passo a decidir.**

### **VOTO**

Conheço do recurso, pois presentes os requisitos de admissibilidade.

Conforme já consignado na decisão a fls. 28-33, a decisão agravada foi prolatada pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Búzios, que tem competência para apreciar a Ação Civil Pública, nos termos do art. 3º, § 2º, da Lei nº 6.956/2015 (que dispõe sobre a Organização e Divisão Judiciárias do Estado do Rio de Janeiro).

Quanto ao mérito do agravo, verifica-se que o relato do próprio agravante se coaduna com a consideração do Juiz *a quo* de que existe relevante disputa sobre a posse e a propriedade das unidades do referido empreendimento imobiliário, gerando negociações em duplicidade e possíveis violações aos direitos amparados pela Lei nº 8.078/1990, com danos de difícil ou impossível reparação.

Confira-se o seguinte parágrafo extraído de sua peça recursal:

*“Coaduna-se ainda a validade do negócio firmado pelo autor, o fato deste estar sob judice no aspecto positivo ao agravante, no sentido que move em face do promitente vendedor e sua esposa ação de adjudicação compulsória, ainda pendente de julgamento e em fase inicial de citação, distribuída anterior a esta. Processo nº 0001841-86.2018.8.19.0004”.*

Ressalte-se, como informado nas contrarrazões, a suspeita de falsidade do instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre o agravante e o falecido Alberto da Silva Dias André, uma vez que o Cartório não confirmou sua autenticidade.

Acrescentem-se as diferentes ações judiciais, relacionadas nas contrarrazões, envolvendo as negociações com os lotes levadas a cabo pelo agravante.

Assim, se mostra acertada a decisão que constatou a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, devendo ser mantida.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **negar provimento ao recurso.**

Rio de Janeiro, de 11 de março de 2020.

**Des. Elton M. C. Leme**

**Relator**

