



# PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

14ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8348, Fortaleza-CE - E-mail: for14cv@tjce.jus.br

## DECISÃO

Processo nº: **0888...-89.2014.8.06.0001**  
 Apensos:  
 Classe: **Procedimento Ordinário**  
 Assunto: **Liminar**  
 Requerente: **Condominio ...**  
 Requerido: **Pedra Azul Construções Ltda e outros**

Vistos, etc.

Trata-se de Ação de Obrigação de Fazer para Entrega de Coisa com pedidos de antecipação de tutela c/c Indenização por Danos Morais e Materiais, com pedido cautelar de bloqueio de bens, feito ajuizado por **CONDOMÍNIO...** em face de **PEDRA AZUL CONSTRUÇÕES LTDA, .....**, qualificados na exordial.

Juntou os documentos de fls. 47/248.

Preliminarmente, requereu os benefícios da justiça gratuita.

Alega o autor, em síntese, que sua edificação, constituída por 125 (cento e vinte e cinco) unidades residenciais, foi construída pela empresa promovida, e que, após a sua conclusão, com a entrega da obra aos adquirentes, houve uma fiscalização pelo Município de Fortaleza, através da Secretaria Regional V, após denúncia da **existência de irregularidades no tocante à ocupação e ausência de documentação necessária relativa à estrutura da edificação; exigindo da administração do Condomínio, nessa ocasião, o "HABITE-SE" da construção e de todas as unidades a ela pertencentes**, e, em razão da ausência de tal documento em seus registros, foi expedida notificação de infração, fixando-se prazo para regularização documental de todos os imóveis, sob pena de embargo e/ou demolição.

Aduz que, inobstante a ausência de documentos referentes à segurança, solidez e regularidade da construção, as unidades que o compõem, em sua maioria, foram financiadas através de programas habitacionais de bancos com capitais públicos, com a abertura de matrículas imobiliárias, e que nenhum dos documentos exigidos pela legislação imobiliária foram assentados no competente Cartório de Imóveis, e nem sequer disponibilizados aos condôminos, tendo a promovida incorrido em ilegalidade quando da venda das respectivas unidades imobiliárias sem o respectivo registro de incorporação, o que vem gerando intranquilidade aos 125 (cento e vinte e cinco) condôminos, que adquiriram as respectivas unidades através de financiamentos bancários, em vista da situação financeira precária dos mesmos, e pela desvalorização patrimonial diante de tais acontecimentos.

Afirma que foram constatados diversos vícios decorrentes da construção da obra, desde os mais simples, que trazem transtornos diários aos condôminos, aos mais graves,



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza  
14ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8348,  
Fortaleza-CE - E-mail: for14cv@tjce.jus.br

os quais colocam em risco a segurança e a solidez da edificação, os quais são pormenorizados no item 1.2 da exordial, e que, em razão dos mesmos, não foi expedido o Certificado de Regularidade da Obra, assim como o "HABITE-SE", sendo, ainda, a edificação demandante apenas uma das inúmeras construções erguidas pela empresa demandada, existindo outra, denominada CONDOMÍNIO ....., que foi alvo, inclusive, de denúncia noticiada na imprensa, ante a não aprovação de seu projeto pela municipalidade e a falta de alvará de autorização para a construção da obra, tramitando ainda na 7ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, ação movida em face da empresa promovida (processo nº. 02156-19.2013.8.06.001), na qual o MP requereu a demolição da obra em face de a mesma violar o plano diretor participativo do Município de Fortaleza, por ser clandestina e ter sido construída em zona de preservação ambiental, contrariando normas urbanísticas e ambientais, e que, após diligenciar diversas vezes junto à promovida, visando obter cópia de toda a documentação requerida pelo poder público, a fim de regularizar sua situação jurídica, não obteve êxito.

Após discorrer sobre o direito em que se funda a ação, colacionando farta jurisprudência, requereu, em sede de tutela antecipada, a **desconsideração da pessoa jurídica, com o bloqueio de bens e valores dos promovidos e dos sócios da empresa demandada, a fim de garantir eventual futuro ressarcimento em decorrência do presente pleito, a entrega de toda a documentação relativa ao projeto arquitetônico, instalações sanitárias, elétricas, hidráulicas e telefônicas, bem como aquela pertinente à segurança e solidez da edificação, com os respectivos Alvarás e o "HABITE-SE"**, a inversão do ônus da prova, e, no mérito, a confirmação de todos os pedidos anteriores, com a condenação dos demandados nos danos morais e materiais sofridos.

É o breve relatório. Decido.

Inicialmente defiro a gratuidade judiciária, considerando os documentos apresentados às págs. 85/95 e por ser a parte autora entidade sem fins lucrativos, além de se tratar de um condomínio de baixa renda, como se verifica pelo valor da cota condominial definido em seu Regimento Interno (págs. 73/84).

A permissibilidade contida nos dispositivos legais atinentes à concessão da tutela antecipada se atrela às condições de existência de prova inequívoca, sem se perder de vista a reversibilidade do provimento judicial.

Além da conjunção desses requisitos, impõe-se,, para a concessão da tutela antecipada, que a demora da decisão definitiva, possa causar dano irreparável de difícil reparação à parte, ou, ainda, ficar evidenciado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Pelo que se vislumbra nos autos, verifica-se a **existência de diversas irregularidades nas unidades do condomínio construídas pela empresa promovida, tanto na parte estrutural (física), conforme os vícios relatados no item 1.2 da exordial, e demonstrados no laudo pericial e documentos acostados pela autora, às fls. 98/148, o que vem ocasionando inúmeros transtornos diariamente aos condôminos**; assim como relativas à documentação dos respectivos imóveis, o que levou o Município de Fortaleza a realizar vistoria no condomínio e a expedir notificação de infração, ante a inexistência do "HABITE-SE", conferindo-lhe prazo



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza  
14ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8348,  
Fortaleza-CE - E-mail: for14cv@tjce.jus.br

para a regularização documental, sob pena de adotar as medidas legais extremas de embargo da obra e até mesmo sua demolição, causando, desta forma, grande aflição a todos os condôminos, que adquiriram as respectivas unidades através de financiamentos bancários, e gerando, inclusive, desvalorização patrimonial, diante de todos os problemas apresentados.

Pela legislação que rege as edificações no município de Fortaleza, o Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza – Lei nº. 5.530/81, as obras de construção apenas poderão ser executadas se estiverem em conformidade com as disposições dessa Lei, não sendo dado à nenhuma edificação vir a ser ocupada sem que antes haja a expedição do "HABITE-SE".

Em havendo a empresa promovida concluído a obra e disponibilizado suas respectivas unidades à venda sem a prévia documentação legal, violou, assim, tanto aquele Código, quanto a Lei nº. 4591/64, que dispõe sobre as edificações e incorporações imobiliárias, já que, de acordo com o art. 32 da mencionada Lei, não poderia a incorporadora, ora promovida, negociar as referidas unidades sem o prévio arquivamento, no Cartório de Imóveis competente, de toda a documentação ali exigida.

Conforme noticiado na inicial, percebe-se que a empresa promovida responde, inclusive, a ação judicial em curso na 7ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca (Processo nº. 0211556-19.2013.8.06.0001/0), diante de problemas similares aos apresentados no presente pleito, quanto a irregularidades na construção de determinado edifício, por contrariar normas urbanísticas e ambientais, não sendo o presente caso, portanto, pontual.

Embora seja a desconsideração da personalidade jurídica uma medida excepcional, pode ela ser deferida havendo prova mínima dos seus pressupostos autorizadores, sendo a oneração dos bens dos sócios admissível, e, diante da gravidade do caso, além da plausibilidade do direito dos autores, notadamente por suposta infração de Lei por parte da empresa executada, no tocante à realização da obra e à regularização da situação jurídica das unidades residenciais vendidas aos condôminos da parte autora, entendo pela sua possibilidade no presente caso, a fim de garantir eventual futura indenização decorrente do presente feito.

ANTE O EXPOSTO, por considerar atendidos, na espécie, os requisitos exigidos no artigo 273, seus itens e parágrafos do Código de Processo Civil, em cotejo com a documentação carreada aos presentes autos, pelo promovente, é de se concluir pela existência, na espécie, como afirmado anteriormente, de prova inequívoca, que convence da verossimilhança das alegações, e pelo fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, que autorizam a concessão da tutela antecipada pretendida, notadamente, por tratar-se de prestação jurisdicional de caráter provisório, sem qualquer perigo de irreversibilidade do provimento antecipado respectivo, **DEFIRO, portanto, a tutela antecipada, até ulterior decisão determinando:**

1) A desconsideração da personalidade jurídica da empresa promovida, com o bloqueio patrimonial dos bens dos seus sócios e da própria empresa demandada, referentes aos bens descritos no item 3 – 2.1 – da petição inicial;

2) A disponibilização, pela empresa promovida, de toda a documentação



# PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza  
14ª Vara Cível

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8348, Fortaleza-CE - E-mail: for14cv@tjce.jus.br

relativa às unidades condominiais da parte autora, especificadas no item 3-2.2 – da inicial, a fim de que seja regularizada a situação jurídica da mesma perante o Município de Fortaleza, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de posterior aplicação de multa em caso de descumprimento.

DEFIRO, ainda, a inversão do ônus da prova, por versar a presente ação sobre relação de consumo, sendo notória a hipossuficiência da parte autora relativamente aos Demandados, sem mencionar a verossimilhança dos fatos alegados à inicial, ensejadores da concessão da presente.

Ressalto, por fim, o caráter de reversibilidade deste provimento.

Antes de mais nada, CUMPRA-SE a presente Decisão, expedindo-se os necessários Ofícios/Mandados postulados no item 2.1, fls. 41/42 da inicial, para sua efetivação.

INTIMEM-SE, em seguida, da presente decisão e CITEM-SE os promovidos para os fins requeridos à exordial, bem como para que, querendo, ofereçam resposta, no prazo legal, sob pena de revelia.

Expedientes necessários.

Fortaleza/CE, 01 de outubro de 2014.

**Marcia Oliveira Fernandes Menescal de Lima**

**Juíza de Direito 1**

Assinado Por Certificação Digital

<sup>1</sup> De acordo com o Art. 1º da lei **11.419/2006**: "O uso de meio eletrônico na tramitação de processos judiciais, comunicação de atos e transmissão de peças processuais será admitido nos termos desta Lei.

• <sup>2º</sup> Para o disposto nesta Lei, considera-se:

III - assinatura eletrônica as seguintes formas de identificação inequívoca do signatário:

a) assinatura digital baseada em certificado digital emitido por Autoridade Certificadora credenciada, na forma de lei específica;

Art. 11. Os documentos produzidos eletronicamente e juntados aos processos eletrônicos com garantia da origem e de seu signatário, na forma estabelecida nesta Lei, serão considerados originais para todos os efeitos legais.

Para aferir a autenticidade do documento e das respectivas assinaturas digitais acessar o site <http://esaj.tjce.jus.br>. Em seguida selecionar a opção **CONFERÊNCIA DE DOCUMENTO DIGITAL** e depois **Conferência de Documento Digital do 1º grau**. Abrir a tela, colocar o nº do processo e o código do documento.