



Número: **0863776-45.2024.8.10.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **15ª Vara Cível de São Luís**

Última distribuição : **03/09/2024**

Valor da causa: **R\$ 147.917,15**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes			
Procurador/Terceiro vinculado		L F C DOS REIS - ME (REQUERENTE)	
ANDREA FONTOURA SANTOS registrado(a) civilmente como ANDREA FONTOURA SANTOS (ADVOGADO)		FREDERICO DE ABREU SILVA CAMPOS (REQUERIDO)	
CARLOS AUGUSTO BARBOSA CONCEICAO (ADVOGADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
12813 2049	30/08/2024 20:06	Petição Inicial	Petição Inicial



AO JUÍZO DA 15ª VARA CÍVEL DO TERMO JUDICIÁRIO DA A COMARCA DA ILHA DE SÃO
LUIS – MA.

Distribuição por dependência ao processo nº

Assistência Judiciária Gratuita

Tutela Antecipada de Urgência

Juízo 100% digital.

LF CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA., empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI com CNPJ de nº 20.274.208/0001-06, com sede na Av.dos Holandeses, nº 200, Loja 05, Pit Stop Shopping, Olho d'Água, São Luís – MA, CEP 65.065-180, representada pelo Sr. Luis Fernando Cunha dos Reis, com RG de nº 80201197-7 e CPF de nº 004.349.943-08, vem, por intermédio de seus advogados, ao fim subscritos¹, com endereço profissional declinado em rodapé onde recebe as intimações, por meio desta, propor, a presente:

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MATERIAS E MORAIS C/C TUTELA DE
URGÊNCIA

em face de FREDERICO DE ABREU SILVA CAMPOS, brasileiro, empresário, residente e domiciliado na Avenida ●, Qd ● nº ● conjunto ● inscrito com o RG ●●●●●●●●●● e com CPF de nº: ●●●●●●●● pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

I. Da Assistência Judiciária Gratuita

01. Destaca-se que a pessoa jurídica Autora é empresa individual de responsabilidade limitada, e seu faturamento limitava-se aos serviços pontuais realizados pelo seu gestor e desde o ocorrido entre partes

¹ DOC.01 - Procuração - Cartão CNPJ da Empresa Autora - Contrato Social e Alterações



desta demanda em 2018, que serão adiante destacados, quando o negócio jurídico se desfez por culpa exclusiva do Réu, recaiu ao Autor dívidas impagáveis, zerando suas receitas por anos, conforme se comprova pelos documentos anexos, além de bloqueio das contas do representante da empresa Autora, conforme será adiante demonstrado.

02. A comprovada ausência de receitas retirou do representante da empresa Autora, e conseqüentemente da empresa, condições de arcar com o pagamento das custas e demais despesas processuais sem prejuízo da sua própria falência, razão pela qual requer, nos termos do Art. 98º do Código de Processo Civil, a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, veja:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

03. Ademais, nos termos da Sumula 481 do STJ, a pessoa jurídica faz jus aos benefícios da justiça gratuita, tendo que demonstrar a sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais, motivo pelo qual, a Empresa Autora junta documentos comprobatórios de sua hipossuficiência, extratos bancários dos últimos 3 (três) meses, em que pode se observar que não está entrando rendimentos, além do fato de que a empresa consta sem a realização de suas atividades corriqueiras devido ao abalo econômico que o contrato ora discutido nesta demanda causou², assim sendo, a Empresa Autora não consegue arcar com as custas judiciais, sendo necessário o deferimento dos benefícios da justiça gratuita.

II. Do Juízo 100% Digital

04. A Autora manifesta **TOTAL INTERESSE PELA ADESÃO AO JUÍZO 100% DIGITAL** de acordo com a forma adotada pela RES. - GP nº 963/2020 do TJ-MA:

Art. 2º A escolha pelo “Juízo 100% Digital”, deverá ser manifestada pela(s) parte(s) demandante(s), na inicial, de forma expressa, vedada essa opção depois da exitosa citação da(s) parte(s) demandada(s).

05. Para tanto apresenta contatos para intimações e publicações, na pessoa de sua procuradora, nos termos do § 3º do art. 2 da Portaria- GP nº 963/2020:

Telefone/WhatsApp	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

² DOC.02 – Comprovação de Hipossuficiência



06. Assim sendo, requer que o presente processo seja instruído por meio do Juízo 100% digital tendo em vista a comodidade e celeridade que o presente meio traz a todos.

III. Síntese dos Fatos

07. Em 16 de novembro de 2018 a Empresa Autora firmou junto com o Réu um instrumento particular de parceria de imóvel para fins de incorporações³, tendo como objeto a comercialização de 20 (vinte) lotes de terra com o intuito de construção de unidades habitacionais, que posteriormente seria denominado Residencial Sofia Campos⁴.

08. Para mais perfeito entendimento quanto ao contrato de parceria, se faz necessário descrever melhor a operação entre os litigantes:

- Os 20 lotes são contíguos entre si e de propriedade exclusiva do Réu;
- Através do §1º da cláusula primeira o Réu declarou que os imóveis estavam livres e desembaraçados de todo e qualquer tipo de restrição, confirmando que os imóveis estavam aptos a construção do referido residencial;
- O Autor ficaria responsável pela construção das unidades habitacionais, e que, após a venda concluída remuneraria o Réu em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por lote.

09. Resumidamente, nos termos do instrumento particular, a Empresa Autora, ficaria responsável por todos os atos necessários à construção do referido residencial, e o Réu teria direito a receber um valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por lote após a venda concluída dos imóveis a terceiros, o que daria um total de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) pelo total de 20 (vinte) lotes a ser cumprida em 36 (trinta e seis) meses.

10. Assim, quando do começo da construção do referido residencial, a Empresa Autora obteve alvará de liberação e dispensa de licenciamento de apenas três lotes⁵, a saber, lotes 14 (quatorze), 15 (quinze) e 22 (vinte e dois)⁶, frontais ao empreendimento, oportunidade em que uma nota promissória de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)⁷ foi gerada e dada em garantia ao cumprimento do

³ DOC.03 - Instrumento particular de parceria de imóvel para fins de incorporações

⁴ DOC.04 - Projeto arquitetônico do residencial e dos lotes 14,15 e 22

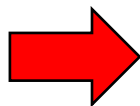
⁵ DOC.05 - Dispensa de licenciamento ambiental

⁶ DOC.06 - Escrituras Públicas e protocolo de dispensa ambiental para construção nos lotes 14,15 e 22

⁷ DOC.07 - Nota Promissória



contrato de parceria, contudo somente seria adimplida quando os imóveis fossem vendidos a terceiros, vide cláusula segunda, item 1.9, *in verbis*:



1.9. O COMPROMITENTE terá direito a receber o valor de R\$20.000,00(vinte mil reais) por lote após a venda CONCLUÍDA do imóvel a terceiros, dando um total de R\$400.000,00(quatrocentos mil reais) pelos 20 lotes.

11. Dito isto, a Empresa Autora, ao tentar avançar na execução do contrato, visando a construção do Residencial Sofia Campos com a consequente comercialização dos imóveis que seriam construídos nos 20 (vinte) lotes, se deparou com a impossibilidade de continuidade do empreendimento de incorporação devido à descoberta de que o local vendido pelo Réu se tratava de uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL PERMANENTE, tendo sido emitido Parecer Jurídico pela SEMAP - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Naturais de Paço do Lumiar⁸ destacando a impossibilidade de obtenção dos alvarás ambientais e conseqüentemente a efetividade do referido contrato, paralisando a obra por completo inclusive nos três lotes onde já havia sido iniciado o trabalhos (construção do muro do empreendimento), restando as demais inacabadas devido a essa situação⁹.

12. O parecer técnico mencionado foi enfático em qualificar aquela área como APP, espaço legalmente protegido, sendo terminantemente proibida qualquer construção civil, vide *print* anexo:



Conforme vistoria foi observado a presença de espécies vegetais protegidas por Lei *Euterpe edulis* (palmeira juçara), de elevado valor ecológico, devido algumas funcionalidades, como recuperação de áreas de preservação permanente e conservação de recursos hídricos, estes indivíduos estão próximos à áreas alagadas, neste caso próximo ao Rio Paciência, e não podem ser suprimidos.

Sendo assim, esta secretaria conclui por fim, que na área em questão por estar dentro de APP, espaços estes territoriais legalmente protegidos, ambientalmente frágeis e vulneráveis, não é permitido a construção de obras civis, ou qualquer outra finalidade contempladas no Art. 8 do Código Florestal n 12.651/12, que não se enquadra neste caso em particular.

13. **O fato é que a parte Autora desconhecia que fazia um negócio jurídico em área de preservação permanente, sendo certo que JAMAIS o teria firmado se tivesse ciência,** muitos pelos gastos empreendidos com liberações ambientais e autorizações/licenças correlatas, além dos projetos

⁸ DOC.08 - Pedido de Alvará de Construção e Parecer Técnico 14.2023

⁹ DOC.09 - Fotos dos lotes com construções inacabadas



arquitetônicos e derivados do referido residencial, todos sobre sua alçada, conforme previsão contratual já esclarecida nos autos.

14. Conforme se denota pela cláusula 1ª, §1º contrato de parceria objeto da presente lide, o Réu assegurou que os imóveis estavam livres e desembaraçados e aptos ao negócio jurídico firmado, o que na prática não ocorreu, haja vista que **OS IMÓVEIS ESTAVAM SITUADOS EM APP, IMPOSSIBILITANDO A CONTINUIDADE CONTRATUAL.**

15. Notadamente, o desconhecimento prévio de tais ocorrências acarreta claro vício de consentimento quando da assinatura do instrumento particular, razão pela qual requer a rescisão do negócio visto a impossibilidade do negócio jurídico firmado.

16. Ademais, destaca-se que a promissória que foi emitida em decorrência do contrato firmado entre as partes desta demanda está sendo, indevidamente, executada pelo Réu nos autos do processo nº 0822161-46.2022.8.10.0001¹⁰, tramitando perante a 15ªVC da Comarca de São Luis, uma vez que não houve a venda dos três lotes, cujas suas construções foram instadas pela SEMA – Secretaria de Meio Estado do Meio Ambiente e Recursos Naturais tornando-se imprescindível a suspensão da ação de execução tendo em vista a impossibilidade de execução do contrato firmado entre as partes desta demanda.

IV. Do Direito.

4.1. Considerações Gerais

17. Conforme já destacado, trata-se de uma ação rescisória visando o instrumento particular de parceria de imóvel para fins de incorporações, tendo em vista que os 20 (vinte) lotes, objetos do referido instrumento, estão em área de preservação ambiental permanente (DOC.06), assim sendo, a prefeitura de Paço do Lumiar não pôde expedir os respectivos alvarás ambientais que liberam a construção do empreendimento, assim sendo, é notável que a Empresa Autora foi levada ao erro, um claro vício de consentimento, o que justifica a rescisão do referido instrumento público e o pagamento de todas as despesas que a Empresa Autora teve com o empreendimento.

4.2 Da Nulidade do Negócio Jurídico

18. Consoante os fatos antes narrados, a área com os 20 (vinte) lotes vendidos pelo Réu para a Empresa Autora, são terras de proteção ambiental permanente, o que torna impossível a efetivação do

¹⁰ DOC.11 – Extrato da ação de execução da promissória



instrumento particular de parceria de imóvel para fins de incorporações, tendo em vista que, de acordo com o Parecer Técnico 14.2023 (DOC.06), a área do empreendimento não pode ser objeto de construções civis, além da existência de vegetação protegida por lei, conforme se constata pelo parecer técnico emitido pela Secretaria de Meio Ambiente de Paço do Lumiar, que fulminou a expedição de qualquer alvará de construção sobre os 20 lotes, haja vista a proteção legal do código florestal pela APP.

19. Assim, ante a constatação dos lotes vendidos estarem em área de preservação ambiental permanente, **IMPOSSIVEL É O OBJETO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PARCERIA COM FINS DE INCORPORAÇÃO ORA DEBATIDO**, tendo em vista que não é viável efetivar de forma alguma a construção do residencial, e conseqüentemente, impossível é que ambas as partes cumpram com suas obrigações, portanto, o presente instrumento particular (DOC.03) é NULO, nos termos do art. 166, II do código civil:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

[...]

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

20. Acerca disso, em caso análogo já decidiu o TJ-SP sobre a nulidade de contrato de compra e venda de imóvel em área de preservação ambiental, com respectiva decretação de nulidade e o retorno de ambas as partes ao *status quo*, ou seja, as terras voltam a ser propriedade do antigo dono e todos os valores gastos com o referido empreendimento são devolvidos ao comprador, veja:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (lote) Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização. Sentença de extinção com julgamento do mérito, ante o reconhecimento, de ofício, da prescrição. Insurgência dos autores. Imóvel vendido que está situado em área de preservação permanente. **Caso de nulidade do negócio jurídico. Prescrição afastada. Aplicação do disposto nos arts. 166, inciso II e 169, ambos do Código Civil. Devolução das partes ao 'status quo ante' é de rigor. Devolução integral dos valores pagos (referente ao preço do imóvel e os desembolsados a título de IPTU). Danos morais evidenciados. Sentença reformada para o fim de afastar a extinção e julgar procedente o pedido inicial.** RECURSO DOS AUTORES, PROVIDO. (Apelação nº 0012275-40.2013.8.26.0126, TJ-SP, Relator: BENEDITO ANTONIO OKUNO, 2020)

“ANULATÓRIA - Compra e venda - Imóvel objeto de instrumento particular de compra situado em área de preservação permanente - Inequívoca a ilicitude do parcelamento de terras que deu origem ao lote vendido - Ilicitude exhaustivamente comprovada nos autos - Necessidade de retorno ao status quo ante - Devolução do valor pago pela gleba nos moldes determinados pela r. sentença que é devida - Prescrição - Inocorrência - Incidência do artigo 169 do Código Civil - Ação imprescritível (...) Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 1010078-61.2017.8.26.0577, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 02/07/2019).



21. Assim sendo, tendo em vista que **O OBJETO DO INSTRUMENTO PARTICULAR É IMPOSSIVEL DEVIDO AS RESTRIÇÕES AMBIENTAIS NÃO INFORMADAS E NEM CONHECIDAS PELAS EMPRESA AUTORA QUANDO DA FORMAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR, NULO É O PRESENTE NEGÓCIO JURÍDICO**, devendo todos os valores pagos tanto para a efetivação do empreendimento quanto aos custos que surgiram após o negócio jurídico firmado, serem restituídos à Empresa Autora.

4.3 Do Defeito no Negócio Jurídico - Erro Ou Ignorância - Vicio de Consentimento

22. O erro, também chamado de ignorância, consiste na falsa representação da realidade e na falsa noção sobre os elementos do negócio jurídico pelo agente, ou seja, a falsa impressão da realidade e dos elementos devem ser fatores determinantes para o acontecimento daquele negócio jurídico, ademais, essa ignorância decorre de causas próprias, ou seja, sem a indução de terceiros.

23. Além disso, o erro poderá ser substancial ou acidental. No primeiro caso, o erro substancial, consiste naquela situação em que se o agente conhecesse a verdade, não teria praticado o negócio jurídico. As hipóteses de erro substancial estão no artigo 139 do Código Civil, destacando-se o seu inciso I, veja:

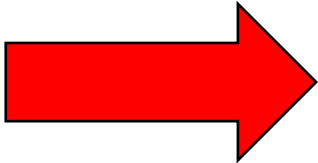
Art. 139. O erro é substancial quando:

I - interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a alguma das qualidades a ele essenciais;

II - concerne à identidade ou à qualidade essencial da pessoa a quem se refira a declaração de vontade, desde que tenha influído nesta de modo relevante;

III - sendo de direito e não implicando recusa à aplicação da lei, for o motivo único ou principal do negócio jurídico.

24. Ademais, o §1º da clausula primeira do instrumento particular, clausula referente ao imóvel objeto da parceria, aduz que a presente área em que estão compreendidos os 20 (vinte) imóveis, estaria sendo entregue sem qualquer ônus real ou restrição a sua alienação, o que não é verdade, tendo em vista que se trata de uma área de preservação ambiental permanente, fator que impossibilita a finalidade do instrumento particular firmado, ou seja, a construção de unidades habitacionais e a sua alienação, veja:



§ 1º - O COMPROMITENTE declara com apoio no art. 1º, § 3º do Decreto-Lei nº 93.240 de 09.09.86, que os Imóveis descritos nestas cláusulas encontram-se livre e desembaraçado de todo e qualquer tipo de ônus real, sejam legais, judiciais ou extrajudiciais, notadamente hipotecas, usufrutos, penhoras, arrestos ou seqüestros, não existindo ações reais, pessoais e reipersecutórias e/ou ônus reais e pessoais de qualquer natureza, tampouco qualquer restrição à sua alienação, responsabilizando-se por qualquer débito que porventura exista sobre o mesmo até a presente data, de acordo com o Art. 502 do Código Civil, mesmo que



25. Assim sendo, o present ^{posteriormente apurados, assumindo esta venda como líquida e certa e se obriga pela evicção na forma da Lei.} instrumento particular, é anulável, tendo em vista que o instrumento particular foi firmado mediante erro que “interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a alguma das qualidades a ele essenciais”, nos termos do artigo 139 do Código Civil, portanto, se a Empresa Autora soubesse que a área objeto do instrumento particular era de preservação ambiental permanente, não teria fechado o negócio, portanto, a Empresa Autora firmou contrato baseada em uma falsa percepção de realidade de que a área comercializada estava totalmente livre de qualquer ônus que impedisse a sua alienação, o que comprovadamente, é uma mentira, sendo o presente instrumento particular nulo e anulável.

4.4 Responsabilidade Civil - Dever De Indenizar - Danos Materiais

26. Preliminarmente insta traçar um breve apanhado sobre o Instituto da Responsabilidade Civil, que segundo Maria Helena Diniz¹¹, consiste no dever que a parte que deu causa ao dano tem de indenizar a vítima:

[...] poder-se-á definir a responsabilidade civil, como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda (responsabilidade subjetiva), ou, ainda, de simples imposição legal (responsabilidade objetiva). Definição esta que guarda, em sua estrutura, a ideia da culpa quando se cogita da existência de ilícito e a do risco, ou seja, da responsabilidade sem culpa”.

27. Assim, o Código Civil preceitua em seus artigos 186 e 187, que aquele que causa danos tanto por ação como por omissão, comete ato ilícito, disposições que em conjunto com o artigo 927, obrigam aquele que comete ato ilícito a reparar os danos decorrente dele, veja:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. (Vide ADI nº 7055) (Vide ADI nº 6792)

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. (Vide ADI nº 7055) (Vide ADI nº 6792)

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente

¹¹ DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil. 35ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2021



desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

28. Dito isto, a doutrina especializada separou a ilicitude do artigo 187 em duas: a ilicitude subjetiva (dolo ou culpa) e a ilicitude objetiva (aquela em que apenas ocorre o prejuízo, sem analisar se a conduta foi intencional ou não), e, tendo em vista que o instrumento particular debatido neste processo não decorra de uma relação de consumo, mas trata-se de uma parceria com fins de incorporação imobiliária, a responsabilidade é subjetiva, cujos requisitos são os seguintes:

- Conduta humana - ação em sentido amplo, ou seja, a ação propriamente dita, ou a omissão relevante.
- Nexso-causal - a ligação entre a conduta praticada e o resultado danoso.
- Dano - pode ser material, moral ou estético.
- Culpa - em sentido amplo, inclui tanto o dolo como a culpa em sentido estrito, que é a quebra do dever de cuidado.

29. Portanto, verifica-se que no caso em análise, houve uma clara omissão por parte do Réu, que, conforme a §1º da clausula primeira do instrumento particular, aduz que a área dos 20 (vinte) lotes, objeto do instrumento particular estaria sendo entregue sem qualquer ônus real ou restrição a sua alienação, o que não é verdade, tendo em vista que se trata de uma área de preservação ambiental permanente, fator que impossibilita a finalidade do instrumento particular firmado, ou seja, a construção de unidades habitacionais e a sua alienação.

30. Ademais, se não fosse a referida omissão, a Empresa Autora não teria firmado o presente Instrumento particular, e conseqüentemente não teria efetivado gastos no referido empreendimento, ou seja, comprovado é que há nexso causal entre a omissão do Réu e os danos materiais e morais causados à Empresa Autora.

31. Além de tudo isso, nítida é a culpa do Réu, tendo em vista que entregou a área objeto do instrumento particular, afirmando estar livre de qualquer ônus ou restrição, mesmo sendo uma área de preservação ambiental, configura quebra do dever de cuidado.

32. Feitas tais considerações, todas os requisitos para a caracterização da responsabilidade civil subjetiva estão preenchidos, sendo necessária a condenação do Réu para, além da rescisão contratual, efetue a restituição de todos os valores investidos no referido empreendimento, visto que todo os valores investidos pela Empresa Autora totaliza o importe de R\$ 117.917,15 (cento e dezessete mil novecentos e dezessete reais e quinze centavos), que corresponde: IPTU, ITBI, TAXA DE MEIO AMBIENTE, SERVIÇO DE TERRAPLANAGEM, INSUMOS PARA CONSTRUÇÃO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL, o que



corresponde à soma os valores demonstrados no DOC.10 e os valores a título de escritura pública do DOC.06.

4.5 Dos Danos Morais

33. Nossa Constituição Federal estabelece dentre os direitos e garantias fundamentais esculpidos em seu Artigo 5º, incisos V e X, o direito à reparação dos danos materiais e/ou morais, bem como a inviolabilidade da intimidade, da vida privada e da imagem das pessoas. Nos mesmos moldes o Código Civil pátrio, em seu Artigo 186 c/c 927.

34. O dano moral é totalmente devido à pessoas jurídicas nos termos da sumula 227 do STJ: “A pessoa jurídica pode sofrer dano moral”, ora, ao assinar o Instrumento particular de parceria para fins de incorporação imobiliária, e ao iniciar todos os trâmites para a efetivação do empreendimento, após e investimento de valores altíssimos, a Empresa Autora descobre que está totalmente impedida de realizar a referida efetivação devido a área objeto do instrumento particular ser de preservação ambiental permanente, ou seja, não é um mero inadimplemento contratual, é uma situação de total descaso e de profundo abalo aos representantes da Pessoa Jurídica, é um abalo não apenas de cunho patrimonial mas algo que afeta até mesmo a continuidade da empresa, tendo em vista que o tempo e o dinheiro gastos em um empreendimento que se descobriu ser impossível, está afetando o funcionamento da empresa.

35. Portanto, nos termos dos argumentos acima expendidos, pugna-se pela condenação do Réu, ao pagamento de indenização, à título de danos morais, arbitrados no patamar de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

4.6 Da Conexão com a Ação 0822161-46.2022.8.10.0001 e da Necessidade de Suspensão do Processo de Execução da Nota Promissória

36. A partir do instrumento particular, foi emitida pela parte Autora uma nota promissória no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) pelos 03 lotes que inicialmente tiveram suas licenças expedidas, contudo posteriormente suas construções foram suspensas pelo órgão ambiental (DOC.07). Ocorre que, devido a impossibilidade em dar continuidade no empreendimento, as casas que seriam construídas nesses 03 lotes não foram erguidas e tampouco vendidas, motivos pelos quais a Empresa Autora não pôde pagar os valores que seriam devidos caso a construção do residencial fosse efetivada.

37. Porém, o Réu acabou por ajuizar processo de execução da promissória em face da Empresa Autora, junto a esta 15ª Vara Cível, entretanto, a validade do referido título está totalmente atrelada a



possibilidade jurídica de efetivação do instrumento particular ora debatido, portanto, o referido processo de nº 0822161-46.2022.8.10.0001, que tramita na 15ª Vara Cível de São Luís, deve ser suspenso até o trânsito em julgado desta demanda, nos termos do artigo 921, inciso I, c/c artigo 313, ambos do CPC/2015.

38. Na verdade Exa., como na presente demanda se discute a validade jurídica do contrato de parceria, podendo resultar na sua nulidade, o que fatalmente encerraria a liquidez da nota promissória executada pelo Réu, ambas as ações acabam por se tornarem CONEXAS, haja vista que fatalmente o seguimento da ação de execução dependerá do julgamento da presente demanda.

39. Quanto a conexão, é importante destacar que artigo de Lei:

Art. 55. Reputam-se conexas 2 (duas ou mais ações quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir.

[...]

§ 2º Aplica-se o disposto no caput.

I – à execução de título extrajudicial e à ação de conhecimento relativa ao mesmo negócio jurídico.

40. Assim, a conexão pode ser facilmente constatada quando uma ação dependerá do julgamento da outra, muito porque o bem jurídico tutelado pelas partes são os mesmos. Ademais, há ainda, a previsão expressa de uma regra aberta de conexão em razão do vínculo entre os objetos litigiosos de dois ou mais processos. Se estiverem pendentes duas ações que possam gerar risco de decisões conflitantes ou contraditórias, devem ser elas reunidas, mesmo que não haja identidade de pedido ou causa de pedir (art. 55, § 3º, CPC); ou seja, mesmo que não haja conexão nos termos do caput do art. 55 do CPC/15.

41. O § 3º do art. 55 do CPC traz outra hipótese de conexão, mais aberta e, por isso, mais flexível. A abertura do enunciado normativo parece atender a antiga e generalizada reclamação doutrinária, que apontava a insuficiência, no particular, do CPC-1973, que possuía apenas enunciado semelhante ao atual art. 55. Problema resolvido.

42. Veja considerações doutrinárias sobre o tema:

Se o juiz entender que pode ocorrer conflito lógico de decisões, a reunião dos processos é medida que se impõe. A conexão sem a identidade de objeto ou de causa de pedir já era defendida pelos doutrinadores filiados à teoria materialista da conexão. Fredie Didier, por exemplo, afirma que a conexão pode decorrer “do vínculo que se estabelece entre as relações jurídicas litigiosas. Assim, haverá conexão



se a mesma relação jurídica estiver sendo examinada em ambos os processos, ou se diversas relações jurídicas, mas entre elas houver um vínculo de prejudicialidade ou preliminaridade, não sendo relevante aferir a perfeita identidade entre objeto e causa de pedir.¹²

43. Há decisão nesse sentido no Tribunal de Justiça de Goiás, veja:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL. DEFERIMENTO DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DO FEITO EXECUTIVO, ATÉ O JULGAMENTO DEFINITIVO DE AÇÃO ANULATÓRIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. PODER GERAL DE CAUTELA. DECISÃO MANTIDA. 1. A ação de execução poderá ser suspensa, quando depender de julgamento de outra causa ou da declaração da existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente, conforme dispõe o artigo 921, inciso I, c/c artigo 313, ambos do CPC/2015. 2. No caso, a Executada/Agravada ajuizou Ação Anulatória de Auto de Infração Ambiental, paralela a presente Ação de Execução Fiscal. Havendo conexão entre as duas demandas, configura inequívoca relação de prejudicialidade existente entre elas e a necessidade de suspender o feito executivo, por força do poder geral de cautela, até o trânsito em julgado da citada Ação Anulatória. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO - AI: 00851824220208090000, Relator: FRANCISCO VILDON JOSE VALENTE, Data de Julgamento: 22/06/2020, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 22/06/2020).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE - TUTELA DE EVIDÊNCIA - DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA - PREVENÇÃO - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA - CONEXÃO - RISCO DE DECISÕES CONFLITANTES - REMESSA DOS AUTOS AO JUÍZO QUE RECEBEU A PRIMEIRA DISTRIBUIÇÃO. 1. O instituto processual da distribuição por dependência de processos que se relacionam, por conexão ou continência, previsto no art. 286, inciso III, do Código de Processo Civil, tem o objetivo de prevenir a existência de decisões conflitantes na mesma instância judicial. 2. O objetivo de se evitar decisões conflitantes é de ordem pública, não podendo submeter-se à deliberação das partes, cabendo ao órgão jurisdicional velar por ele. 3. A distribuição da petição inicial torna preventivo o juízo, que, por isso, tem ampliada, por prevenção, sua competência para todas as ações interligadas que se lhe seguirem. 4. Reconhecida a conexão, de rigor a sua distribuição por dependência ao juízo preventivo. (TJ-MG - AI: 10000180105330001 MG, Relator: Alberto Diniz Junior, Data de Julgamento: 08/04/0019, Data de Publicação: 16/04/2019)

44. Assim, nos termos do artigo 55 do CPC, requer o recebimento dos presentes autos por dependência em decorrência da conexão entre as duas demandas, devendo o Juízo da 15ª Vara Cível, ora preventivo, ser competente para processo e julgar o presente feito.

¹² AMARAL, Guilherme Rizzo. Comentários às alterações do Novo CPC. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 116



45. Deferida a distribuição por dependência face a conexão, requer, por força do Art. 921, inciso I, c/c artigo 313, ambos do CPC/2015, que a execução sob a numeração 0822161-46.2022.8.10.0001, seja suspensa até o trânsito em julgado deste, visando evitar decisões conflitantes.

V. Da Tutela de Urgência

46. A tutela de urgência será concedida sempre que presentes os seus requisitos autorizadores, que de acordo com o Artigo 300 do Código de Processo Civil, sendo esses a **probabilidade do direito** e o **perigo de dano** ou **risco ao resultado útil do processo** que a demora pode trazer, que no caso concreto versa sobre Saúde de menor impúbere. Vide transcrição do Artigo 300 do Código de Processo Civil:

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.

47. Deste modo, em relação à dita 'probabilidade do direito', tendo em vista que o instrumento particular acostado aos autos (DOC.03), diz que a área objeto do referido instrumento estava sendo entregue sem qualquer ônus ou impedimento para a sua comercialização, o que não é verdade, tendo em vista que trata-se de uma área de preservação ambiental (DOC.08), e portanto, impossível a efetivação dos termos do referido contrato, o que caracteriza tanto hipótese de nulidade quanto de anulação, nos termos do artigos 166, II e 139 do código civil.

48. Ademais, o perigo da demora, ou risco ao resultado útil do processo, se dá justamente pelo fato da Empresa Autora está sendo executada em decorrência de promissória emitida no negócio jurídico, ora discutido, portanto, está com suas contas correntes bloqueadas em decorrência de negócio jurídico eivado de nulidade, já ocorrendo grave prejuízo à sua saúde financeira, visto que já foi emitido ordens expropriatórias.

49. Portanto, com base na demonstração de que se encontram presentes os requisitos necessários constantes no Artigo 300 do Código de Processo Civil, requer esta Autora à Vossa Excelência, desde logo, lhe SEJA CONCEDIDA A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA, determinando a SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PARCERIA DE IMÓVEL PARA FINS DE INCORPORAÇÕES (DOC.03) até que o presente processo seja efetivamente julgado, vedando-se cobranças e execuções.



VI. Dos Pedidos

50. Requer, com fulcro no artigo 55 do CPC, o recebimento da presente demanda por dependência a 15ª Vara Cível de São Luís, frente a existência de conexão.
51. Consoante os fatos e fundamentos acima expostos, requer-se, preliminarmente, nos termos do Art.98 do Código de Processo Civil, que seja concedida **Assistência Judiciária Gratuita**, posto que a Empresa Autora não está em condições de arcar com a custa e demais despesas processuais e a **concessão do Juízo 100% digital**.
52. A seguir, à vista dos fundamentos fáticos e jurídicos anteriormente mencionados, onde restou confirmado que a Autora preenche os requisitos para que seja concedida a **TUTELA DE URGÊNCIA** para a Autora, no sentido de determinar a **SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PARCERIA DE IMÓVEL PARA FINS DE INCORPORAÇÕES (DOC.03) até que o presente processo seja efetivamente julgado, vedando-se cobranças e execuções**.
53. Caso denegada a conexão que seja expedido ofício para a **15ª Vara Cível de São Luís, onde tramita a execução sob a numeração 0822161-46.2022.8.10.0001, para que seja suspensa a tramitação do referido processo até o trânsito em julgado deste, nos termos do artigo 921, inciso I, c/c artigo 313, ambos do CPC/2015**.
54. No mérito, requer que seja **julgada totalmente procedente a demanda**, com a declaração de rescisão do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PARCERIA DE IMÓVEL PARA FINS DE INCORPORAÇÕES (DOC.03)**, e conseqüente restituição, por parte do Réu, da quantia despendida pela Empresa Autora no empreendimento, no Importe de R\$ 117.917,15 (cento e dezessete mil novecentos e dezessete reais e quinze centavos) somando os valores demonstrados no DOC.10 e os valores a título de escritura pública do DOC.06.
55. Requer também a condenação do Réu em indenização por danos morais, no montante de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**.
56. Citação do Réu, no endereço ofertado no preâmbulo, para, querendo, apresentar defesa no prazo legal, sob pena de revelia e confissão quanto às matérias de fato, ressaltando que a **Empresa Autora não possui interesse na realização de audiência de conciliação (Art. 319, VII, do Código de Processo Civil)**.



57. Requer também a condenação do Réu ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, além das custas e despesas processuais.
58. Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas e cabíveis em especial a prova testemunhal.
59. Dá-se à causa o valor de R\$ 147.917,15 (cento e trinta e sete mil novecentos e dezessete reais e quinze centavos).

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Luís – MA, 16 de agosto de 2024.

P.p. ANDREA FONTOURA SANTOS
Advogada, OAB/MA 12.488

P.p. ANA BEATRIZ DE SOUSA SANTOS
Advogada, OAB/MA 27.582

P.p. PEDRO GUILHERME ABTIBOL S. R.
Advogado, OAB/MA 27.612

