

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE ITABORAÍ – RJ**

**Ref.: Inquérito Civil n.º 49/2015 (MPRJ n.º 2015.00834780)**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, pelo Promotor de Justiça Titular da 2ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo Itaboraí, no uso das atribuições constitucionais e legais, em especial as previstas no art. 129, inciso III da Constituição da República Federativa do Brasil; art. 173, inciso III da Constituição do Estado do Rio de Janeiro; art. 25, inciso IV da Lei nº 8.625/93; art. 34, inciso VI, alínea “a” da Lei Complementar nº 106/03; arts. 81 e 82, da Lei nº 8.078/90; arts. 1 e 5º, da Lei 7347/85, e com base no procedimento epigrafado, vem propor a presente

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA URBANÍSTICA E CONSUMERISTA**  
**(COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA)**

em face de:

- 1) ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 07.666.740/0001-00, sediada na Rua da Alfândega, nº 115, 3º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 200.70-003;
- 2) POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA – EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.474.522/0001-25, sediada na Rua da Quitanda, 19, COB 02 Parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 200.11-030;
- 3) TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 11.037.026/0001-20, sediada na Rua da Quitanda, 19, Anexo COB 02, Parte, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 200.11-030;
- 4) MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 28.741080/0001-55, com sede na Praça Marechal Floriano Peixoto, n. 97, Centro,

Itaboraí/RJ, CEP 24800-165, representado por seu Prefeito, Sr. SADINOEL OLIVEIRA GOMES ZOUZA, o qual pode ser localizado na sede da Prefeitura;

pelos fundamentos fáticos e jurídicos a seguir expostos.

## **I- DOS FATOS**

A presente ação civil pública tem por objeto a tutela da ordem urbanística e dos consumidores em razão de ato ilícito praticado pelas empresárias rés ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em virtude do abandono do empreendimento denominado CONDOMÍNIO MONTE VERDE I e MONTE VERDE II, eis que não foram concluídas as obras de infraestrutura, tendo sido feito apenas obras de fachada, visando atrair compradores, com descumprimento de cláusulas contratuais e determinações legais.

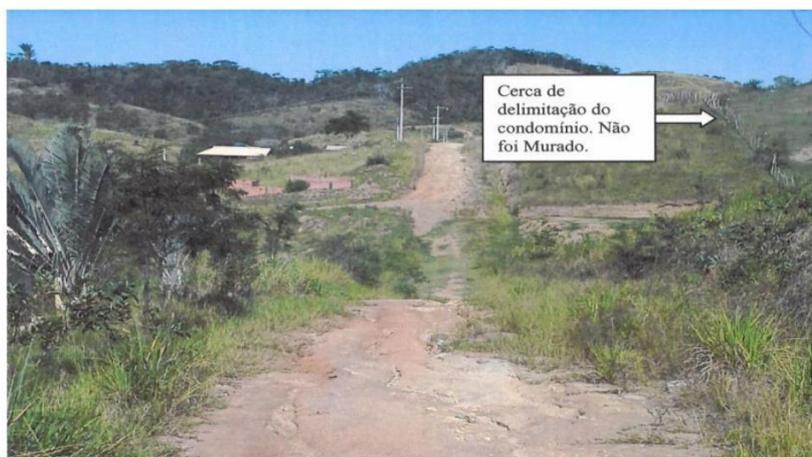
A inicial é instruída com os autos do Inquérito Civil n.º 49/2015, instaurado no âmbito desta Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva, em razão da representação formulada por Jayme Alves de Mesquita Júnior por meio da Ouvidoria Geral do Ministério Público (Denúncia n. 510.962), autuada sob o n. MPRJ 2015.00834780.

O representante noticia irregularidade praticada pelas empresárias ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. capaz de caracterizar violação aos direitos do consumidor no âmbito de Itaboraí, eis que, as referidas empresas teriam realizado apenas obras de fachada, com o intuito de atrair compradores e que após a venda de boa parte dos lotes, as empresas abandonaram o empreendimento, sem que as obras de infraestruturas fossem finalizadas.

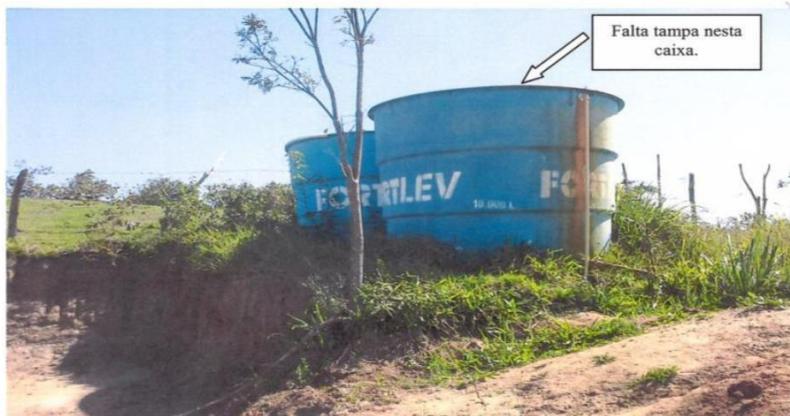
Recebida a representação, esta Promotoria instaurou procedimento investigatório. Posteriormente, com o objetivo de complementar a denúncia o Sr. Jayme Alves de Mesquita Júnior encaminhou a planta dos Condomínios Monte Verde I e Monte Verde II, propagandas realizadas pela empresa ESTRUTURA ADMINISTRADORA, fotos dos condomínios e cópia da promessa de compra e venda, comprovando o descaso das empresas rés com os consumidores. Em linhas gerais, a complementação da denúncia relata

**2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ**

que após a venda dos lotes as empresas rés abandonaram o empreendimento e não fizeram nenhuma obra de infraestrutura no local e que as obras realizadas durante a etapa de venda encontram-se destruídas, uma vez que as demandadas não realizaram a manutenção nas referidas obras, como a seguir se constata:



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ



Diante disso, os agentes do GAP, no dia 09/09/2015, realizaram diligência nos Condomínios Residenciais Monte Verde I e Monte Verde II, oportunidade na qual os agentes entrevistaram vários moradores do local, que naquele momento, apesar de não quererem se identificar, relataram que os dois condomínios estão abandonados e que a empresa ré ESTRUTURA ADMINISTRADORA não prestou nenhuma assistência aos moradores. Os moradores também relataram que os condomínios não possuem síndico, não há porteiro e nenhum tipo de segurança e que já houve caso de assaltos no interior dos condomínios.

Os moradores informaram que há vários problemas de infraestrutura nos condomínios, tais como falta de iluminação, ruas sem calçamento e esburacadas, em alguns

**2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ**

locais o esgoto corre a céu aberto e falta de manutenção na área de lazer. Por fim, os moradores relataram que a água usada está suja e sem o tratamento adequado e que há aproximadamente três meses foi entregue uma caixa d'água no condomínio, mas a caixa d'água não foi instalada, como se constata a seguir:





Nesse ínterim, esta Promotoria de Justiça expediu diversos ofícios oportunizando as empresárias rés ESTRUTURA ADMINISTRADORA, Pousada Forte de Cabo Frio LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. a prestarem esclarecimentos, bem como a comparecerem à reunião para eventual celebração de TAC, como se vê às fls. 80, 85, 90, 96, 118, 120, 122, 131, 134 e 144. Todavia, as demandadas quedaram-se inertes e não compareceram a reunião agendada para o dia 09/08/2016, como se vê na Ata de Reunião de fl. 150.

Posteriormente, o Cartório do 2ª Ofício de Itaboraí encaminhou o ofício RGI nº 351/2016 à 2ª PJTC esclarecendo que não consta nenhum empreendimento registrado com a denominação de CONDOMÍNIO MONTE VERDE, em nome da empresa ESTRUTURA ADMINISTRADORA, quer seja na modalidade de loteamento ou de condomínio. Entretanto, foram constatados arquivados e registrados os empreendimentos em incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, apresentados pela proprietária, incorporadora e construtora a empresa Pousada Forte de Cabo Frio LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 00.474.522/0001-25, com sede à Rua da Quitanda, nº 19, cobertura 02 parte, Centro, Rio de Janeiro- RJ, com as seguintes denominações CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE I, arquivado sob o protocolo/RGI nº 70.869 e registrado sob nº 03, em 11/03/2011, na matrícula nº 33.311 e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II, arquivado sob o protocolo/RGI nº 70.871 e registrado sob nº 03, em 11/03/2011, na matrícula nº 33.312, localizados na Estrada Ademar Ferreira Torres, em Cabuçu, zona urbana do primeiro distrito deste município de Itaboraí, conforme documento acostado à fl. 168.

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Itaboraí encaminhou o ofício N° 02/SEMMAURB/2017 à 2ª PJTC contendo cópia dos Alvarás Licença de Construção n 201/2004 e 220/2004 emitidos por meio do Processo DF-1311/2002, com a aprovação dos CONDOMÍNIOS MONTE VERDE I e II e cópias das Certidões de Fracionamento dos referidos condomínios, confirmando que encontram-se em Zona Urbana do 6º Distrito, além de Relatório da Fiscalização de Obras, conforme documentos acostados às fls. 202/212.

Registra-se que o Relatório da Fiscalização de Obras realizado em 25/10/2016 relatou que no CONDOMÍNIO MONTE VERDE I **as vias internas não possuem pavimento, não há drenagem de águas pluviais, não há meio-fio, os piquetes são de madeira, não há sistema de esgotamento sanitário, não há portaria, o castelo d'água não foi instalado, não há iluminação e não há área de lazer.** Já em vistoria realizada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II foi constatado que algumas vias **possuem pavimentação em paralelepípedo (em péssimo estado), há em algumas ruas rede de drenagem, meio-fio (em péssimo estado) em algumas ruas, não foi localizado sistema de esgotamento sanitário, há uma portaria em estado de abandono, o castelo d'água não foi instalado, não há iluminação nas vias internas e área de lazer com churrasqueira, piscina, sauna, mesas de madeira com cobertura em sapê, “deck de madeira” e alguns postes em estado de abandono.** A vistoria realizada pela Prefeitura de Itaboraí ainda esclareceu que todo o esgoto é descartado em um canal que divide os dois condomínios, como é possível ver a seguir:

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ



Prefeitura Municipal de Itaboraí  
Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente  
Departamento de Fiscalização de Obras



Itaboraí, 25 de Outubro de 2016.

RELATÓRIO DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Local: Condomínio Monte Verde I e II  
CI SEMOB: 312/2016  
Ofício 2ª PJTC Nº 773/16 – MA  
Ref. IC 49 / 2015 – MPRJ 2015.008.44780

Condomínio Monte Verde I

Em vistoria realizada na presente data verifiquei que as vias internas não possuem pavimento, não há drenagem de águas pluviais, não há meio-fio, os piquetes são de madeira, não há sistema de esgotamento sanitário, não há portaria, castelo d'água não instalado, não há iluminação e a rede elétrica não instalada – nas poucas casas que existem a eletricidade vem do condomínio vizinho (Monte Verde II). Não há área de lazer.

Todo o esgoto vai para um canal existente que divide os dois condomínios.

Condomínio Monte Verde II

Algumas vias possuem pavimentação em paralelepípedo (em péssimo estado), há em algumas ruas rede de drenagem, meio-fio (em péssimo estado) em algumas ruas, não foi localizado sistema de esgotamento sanitário, há uma portaria em estado de abandono, castelo d'água não instalado, não há iluminação nas vias internas. Área de lazer com churrasqueira, piscina, sauna, mesas de madeira com cobertura em sapê, "deck de madeira" e alguns postes – em estado de abandono.

Flavio De Gasperis Botticini  
Fiscal de Obras  
Mat. 15462

O Cartório do 2ª Ofício de Itaboraí encaminhou o ofício RGI nº 068/2017 à 2ª PJTC remetendo cópia das certidões dos CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS MONTE VERDE I e II, matrículas nºs 33.311 e 33.312, conforme documentos acostados às fls. 213/261.

Em 01/02/2018 a Sra. Maria Elisabete Alves Kiuchi compareceu ao gabinete da 2ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e relatou que “ (...) *foi empregada da empresa ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, de 2012 até 16/01/2018; que nunca foi sócia dessa empresa; que uma área pertencente à empresa POUSADA FORTE DE CABO FRIO era composta de dois loteamentos distintos, cada um com sua respectiva matrícula no cartório do RGI; que o primeiro foi vendido parcialmente para determinada empresa (não se recorda o nome), e o restante da área ainda pertence à POUSADA FORTE DE CABO FRIO; que este primeiro loteamento ganhou o nome CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE VERDE I, mas só foram construídas até agora cerca de 4 casas; que a segunda parte da área deu origem ao chamado CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II; que os lotes integrantes CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II eram de propriedade da empresária POUSADA FORTE DE CABO FRIO, que os vendeu diretamente aos consumidores interessados; que o papel da ESTRUTURA*

*ADMINISTRADORA era apenas de administrar a execução dos contratos, nas parte administrativa de cobrança; que não funcionou como incorporadora; que quando a POUSADA FORTE DE CABO FRIO vendia os lotes, constava nos contratos que a parte de infraestrutura deveria ser feita pela própria POUSADA FORTE DE CABO FRIO; que na época das vendas iniciais, boa parte das obras de infraestrutura já tinha sido feita pela POUSADA FORTE DE CABO FRIO, tal como: área de lazer (que inclusive já se deteriorou pelo mau uso e falta de conservação), e parte da rede de drenagem de águas pluviais e de abastecimento de água potável; que a água no local é oriunda de um poço artesiano que atende com exclusividade ao condomínio; que no local não tem sistema de esgoto, sendo adotada a técnica de fossa e filtro; que os consumidores realmente reclamaram muito e com razão sobre a questão da falta de infraestrutura, pois as obras foram feitas apenas parcialmente e deveriam ser complementadas (com extensão da rede de drenagem de águas pluviais e de abastecimento de água potável, conforme os lotes fossem sendo vendidos e as casas construídas; que atualmente a POUSADA FORTE DE CABO FRIO está dando continuidade nessas obras de infraestrutura, conforme acordo que está sendo feito com os proprietários dos lotes; que existe previsão para instalação formal do condomínio até março ou o meio do ano; que a sede da POUSADA FORTE DE CABO FRIO ficava antigamente na Rua da Quitanda, 19, cobertura 2, Centro do Rio de Janeiro, mas em 2016 ou 2016 a sede da empresa se mudou para Itaboraí; que não sabe o endereço atual nem qualquer telefone de contato com a POUSADA FORTE DE CABO FRIO; que um dos sócios da POUSADA FORTE DE CABO FRIO, de nome Otávio Bulcão de Figueiredo também é sócio da ESTRUTURA ADMINISTRADORA e pode ser encontrado no endereço Rua da Alfândega, 115, 3º andar; que não há pendências na documentação para implantação do condomínio; que toda a questão já está devidamente encaminhada (...)*”, conforme fls. 351/352.

Os agentes do GAP, no dia 27/02/2018, realizaram nova diligência nos CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS MONTE VERDE I e MONTE VERDE II, oportunidade na qual os agentes entrevistaram vários moradores do local, que naquele momento, apesar de não quererem se identificar, relataram que cerca de 40 (quarenta) famílias residem no local, que o condomínio não tem síndico e que as assembleias entre os moradores são improvisadas, além de relatarem que os condomínios foram abandonados pela demandada ESTRUTURA ADMINISTRADORA, como comprova a seguir:



Posteriormente, os agentes do GAP, no dia 16/09/2019, realizaram nova diligência nos Condomínios Residenciais Monte Verde I e Monte Verde II, oportunidade na qual os agentes entrevistaram vários moradores do local, que naquele momento, apesar de não quererem se identificar, relataram que não tem nenhuma obra sendo feita nos CONDOMÍNIOS MONTE VERDE I e II.

Os moradores relataram que os condomínios estão abandonados desde que foram construídos, que a empresa ESTRUTURA ADMINISTRADORA que é responsável pelos condomínios só realizou as obras de fachada. Foi esclarecido pelos moradores que as ruas não são calçadas, não existe iluminação nos postes e que a precária iluminação existente foram os próprios moradores que colocaram, e que a área de lazer continua abandonada. Por fim, os moradores informaram que não há segurança no condomínio e que três casas já foram arrombadas.

As fotos abaixo que ao menos até a data desta diligência do GAP (16/9/19), os terrenos ainda estavam sendo anunciados, como se demonstra a seguir:

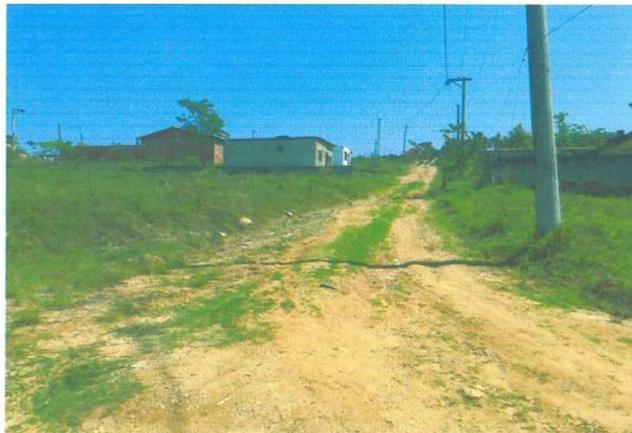
**2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ**

---



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

---



**Registra-se que esta Promotoria de Justiça expediu 38 (trinta e oito) ofícios às empresárias rés, sendo certo que as demandas permaneceram silentes durante todos esses anos de investigação.**

Nesse diapasão, veja-se o contrato de compra e venda (fl. 40/46):

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

## CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

PROMITENTE VENDEDORA: POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 00.474.522/0001-25, com endereço à Rua: da Quitanda, 19 cobertura 02 parte - Centro - nesta cidade.

PROMITENTE COMPRADOR (A): JAYME ALVES DE MESQUITA JUNIOR, brasileiro, solteiro, engenheiro eletrônico, portador da CI nº [REDACTED], emitida pelo DIC, e inscrita no CPF sob o nº [REDACTED], residente à [REDACTED], Jardim Catarina - São Gonçalo -RJ e MARLA DOS SANTOS MELO, brasileira, solteira, vendedora, portadora da CI nº [REDACTED], emitida pelo IFP, e inscrita no CPF sob o nº [REDACTED], residente à [REDACTED] - Jardim Catarina - São Gonçalo -RJ.

IMÓVEL: QUADRA F' LOTE N.º 22 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II, localizado na Estrada do Cabuçu, sem número, área B, Cabuçu, Itaboraí, Rio de Janeiro, com as seguintes confrontações: 10,00m de largura FRENTE que faz para a Rua 06, 24,00m de extensão pelo LADO DIREITO, confrontando com a unidade 23; 24,00m de extensão pelo LADO ESQUERDO, confrontando com a unidade 21; e 10,00m de largura pelos fundos, confrontando com a unidade 09. Com uma área total de 240,00m², conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, RJ.

A PROMITENTE VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do imóvel acima caracterizado, parte do condomínio denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II, situado no Município de Itaboraí/RJ, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO PREÇO, REAJUSTE E FORMA DE PAGAMENTO:** O preço certo e ajustado para a venda compromissada é de R\$ 31.080,00 (trinta e um mil e oitenta reais) será pago pelo PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$259,00 (duzentos e cinquenta e nove reais), vencendo-se a primeira em 15/09/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Cada parcela será paga em moeda corrente nacional e será reajustada monetariamente, a cada período de 12 meses, ou por período menor caso seja permitido por lei, após a assinatura do presente contrato, pela variação do índice IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice substitutivo que o Governo venha a autorizar.

Página 1 de 7

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A correção das parcelas se fará pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que venha a substituí-lo que melhor reflita a inflação no período, não sendo admitido no presente compromisso de venda, deflação, tabula ou qualquer outro mecanismo que reduza o valor de quaisquer parcelas, bem como congelamento ou redução das parcelas a serem pagas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A quitação dos pagamentos aqui mencionados, fica condicionada à compensação dos respectivos cheques, do próprio ou de terceiros dados em pagamentos (recebimento a critério da empresa).

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Todos os tributos incidentes sobre o imóvel objeto do presente contrato encontram-se devidamente quitados. A partir da assinatura deste instrumento, todos esses tributos serão de integral responsabilidade do (a) (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES).

**CLÁUSULA SEGUNDA - INADIMPLEMENTO, PENALIDADES E RESCISÃO CONTRATUAL:** A imputabilidade do (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) no cumprimento de suas obrigações importará, de pleno direito e independente de qualquer notificação, na constituição de sua mora e demais fins legais, bem como a inclusão de seu nome em cadastros de inadimplentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Não purgada a mora no prazo legal, será promovida a competente Ação de Rescisão de Escritura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, cumulada com Reintegração de Posse, quando perderá o (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), em favor da PROMITENTE VENDEDORA, todas as parcelas que tiverem sido pagas, sem retenção a qualquer título, inclusive de benfitorias, ficando ainda obrigado ao pagamento das custas judiciais da Ação de Rescisão, bem como aos honorários do advogado da PROMITENTE VENDEDORA que deverá ser fixado no montante correspondente à 20% sobre o valor dado à causa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Nos pagamentos feitos após o vencimento, incidirá correção monetária pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou por outro índice que venha a substituí-lo que melhor reflita a inflação no período, calculados *pro-rata tempore* a cada dia até o efetivo pagamento. Fica convencionado entre as partes que, se houver atraso no pagamento de qualquer prestação mensal devida, o (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) será obrigado, além do valor devido, corrigido pela variação do IGP-M, a pagar também uma multa moratória cumulativa e não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, tanto num caso quanto no outro calculados sobre o valor atualizado da dívida.

Página 2 de 7

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Quaisquer dos débitos devidos em razão da impontualidade do pagamento das prestações pelo (a) (s) adquirente (s) ou mesmo oriundos do negócio ora contratado, seja de que natureza forem - o principal e seus acessórios - , são desde já, reconhecidos como dívida líquida, certa e exigível cambialmente, mesmo através de letra (s) de câmbio, que poderá ser emitida para representar a dívida ora confessada para a aquisição do imóvel aqui negociado.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se a inadimplência for superior a 3 (três) prestações, incidirá, sem prejuízo dos valores acima referidos, honorários advocatícios no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do débito, ficando ainda estipulado que além desta multa será devido o equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total que estiver sendo objeto de cobrança, a título de honorários advocatícios, caso seja proposta ação judicial, sendo tanto num caso quanto no outro, sempre sobre o valor atualizado da dívida.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O não pagamento de 03 (três) prestações consecutivas ou não implicará, de pleno direito, no imediato cancelamento do presente contrato, independente de qualquer notificação ao PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES).

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA POSSE:** O PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES) é desde logo imitido na posse e na administração do lote, correndo por sua conta, a partir desta data, o pagamento de todos os tributos incidentes, mas especificamente o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU. As despesas e contribuições referentes às partes comuns e as taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, serão pagas tão logo da implantação do Condomínio por intermédio de uma assembleia geral, obrigando-se o PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES) a cumprir e respeitar todas as normas estabelecidas na Escritura de Instituição e Convenção de Condomínio.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** O (A) (S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), declara (m) neste ato que recebeu da PROMITENTE VENDEDORA as cotas de IPTU referente ao ano da aquisição, incluído nos boletins bancário.

**CLÁUSULA QUARTA - DA ESCRITURA DEFINITIVA:** O (S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), no prazo máximo de 30 (trinta) dias após ter quitado todas as parcelas do presente Compromisso e, ainda, estar com suas obrigações condominiais em dia, terá que solicitar à PROMITENTE VENDEDORA a outorga da escritura definitiva, sendo certo que todas as certidões negativas da PROMITENTE VENDEDORA serão por ela entregues, cabendo ao PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) as despesas com escritura definitiva, bem como as devidas razão da apresentação de todas as demais certidões necessárias.

Página 3 de 7



**CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento das parcelas, referente a compra da área privativa e quaisquer outras deverão ser, até o dia de vencimento, obrigatoriamente pagas por boleto bancário e em qualquer agência de qualquer banco do País. Após o vencimento somente no banco de origem e a partir do 30º dia de vencido, o pagamento deverá ser efetuado no escritório da PROMITENTE VENDEDORA. Caberá, ainda ao (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) toda a despesa com envio de correspondência que lhe for feito e a respectiva taxa bancária de cobrança.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O (A)(S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) poderá (ão) a qualquer tempo, liquidar o seu débito ou fazer amortização extraordinária das prestações estipuladas, podendo adiantar quantas prestações quiser e poderá ficar sem pagar, se desejar, os meses que já estiverem sido antecipados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica proibido ao(s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)(ES) após esta data, fazer composição moratória com seus credores, oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste contrato.

**CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR:** taxas condominiais, serão pagas pelo (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), nas agências bancárias, sujeitando-se aos acréscimos estabelecidos no parágrafo primeiro, segundo e terceiro da cláusula segunda, para os pagamentos após o vencimento. Tais cotas serão consideradas líquidas e certas para todos os efeitos legais, cabendo ao Condomínio Monte Verde II o direito de cobrar judicialmente qualquer valor decorrente que tenha mais de 30 (trinta) dias de vencido acrescido das custas processuais e dos honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO CADASTRO:** O (S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) fica obrigado a manter sempre atualizados seus endereços e telefones de residência e trabalho, de sorte que todas as correspondências enviadas para tais endereços cheguem às suas mãos, não podendo ele transferir à PROMITENTE VENDEDORA nenhuma responsabilidade pelo não recebimento das cartas que lhe são dirigidas, notadamente as cobranças das prestações do lote, das cotas de obra, de condomínio e outras evitando assim ser constituído em mora (juros e multa).

**CLÁUSULA OITAVA - DESTINAÇÃO DOS TERRENOS:** Os terrenos, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente à construção de casas unifamiliares, com fins residenciais sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto; assim como para qualquer fim escuso ou ilícito.

Página 4 de 7

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As edificações deverão ser aprovadas pela Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ e somente se iniciarão as obras com o devido alvará de licença para construção; ficando o transgressor sujeito às apóses de nunciação de obra nova ou demolitória, tudo a cargo do PROMITENTE COMPRADOR;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O (A) (S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) somente poderá dar início a construção mediante autorização da PROMITENTE VENDEDORA;

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Os afastamentos previstos pelo Código de Obras da Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, deverão ser rigorosamente respeitados e não será permitido de forma alguma paredes cega no limite do terreno.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Não será permitido armazenamento de materiais de construção fora dos limites do terreno por ocasião de obra.

**CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO:** Em caso de desistência ou inadimplemento do PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), a PROMITENTE VENDEDORA poderá rescindir de pleno direito o presente contrato, inobstante o seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, respondendo o PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) pelos danos que der causa.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ocorrendo a hipótese de rescisão contratual prevista acima, PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) ficará obrigado a demitir-se imediatamente da posse concedida, devolvendo o lote objeto deste Compromisso em perfeito estado de conservação, incontinenti à PROMITENTE VENDEDORA, sob pena de caracterizar-se esbulho possessório.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA CESSÃO:** O (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) somente poderá transferir seus direitos relativos a este contrato, se estiver rigorosamente em dia com seus pagamentos, tanto da compra do imóvel como das cotas de obras e despesas condominiais, tributos, despesas, foros e pensões.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Só será permitida a cessão do presente contrato se, cumulativamente: (i) o Cessionário se sub-rogar ao Cedente em todas as obrigações decorrentes do presente contrato, (ii) se o Cedente e o Cessionário estipularem no instrumento de Cessão sua solidariedade passiva diante da PROMITENTE VENDEDORA, (iii) no instrumento da Cessão constarem indicações completas do Cessionário e do seu cônjuge, regime de casamento, de sua residência e locais de trabalho, e (iv) a PROMITENTE VENDEDORA intervier no instrumento de Cessão.

Página 5 de 7

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Só será permitida a cessão do presente contrato se o PROMITENTE COMPRADOR pagar à PROMITENTE VENDEDORA o valor equivalente a 5% (cinco por cento) do preço total original, reajustado na forma contratual para a data do efetivo pagamento de tal percentual.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PROCURAÇÃO:** O (S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) e seu cônjuge outorgam-se mútua e irrevogável procuração para receber citações, intimações, notificações e demais atos judiciais pertinentes a este contrato, conforme Cláusula Segunda, Parágrafo Primeiro do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS:** A infração de qualquer das cláusulas deste contrato importará a sua rescisão, de pleno direito, independente qualquer notificação.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** a demora por parte da PROMITENTE VENDEDORA em tomar qualquer medida contra o (s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), quer pelo atraso das parcelas, de obra ou de condomínio, será um ato de mera liberalidade, não podendo ser invocado como precedente, novação ou modificação contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatível; obrigando, assim, as partes Contratantes, bem como a seus herdeiros ou eventuais sucessores.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** O (A)(S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)(ES), fica (m) obrigado (a) (s) a cumprir (em) e respeitar (em) todas as normas estabelecidas neste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** O (A)(S) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)(ES), desde que esteja em dia com as suas obrigações aqui estabelecidas, terá livre acesso e direito de uso e gozo no Clube Esportivo.

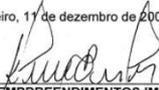
Após detido exame de todas as Cláusulas e condições do aludido Contrato, as partes, declaram aceitá-lo plenamente como se acha redigido, assinando-o sem restrições e reserva de espécie alguma, o qual fica fazendo parte integrante e complementar deste contrato para os jurídicos e legais efeitos, obrigando-se a cumpri-los e respeitá-los integralmente como condições e essenciais do negócio que ora se realiza.

Página 6 de 7

**2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ**

E, por estarem justos e acordados quanto as cláusulas e condições do presente contrato particular de promessa de compra e venda, elegem o foro da cidade do Rio de Janeiro/RJ para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, o qual é celebrado em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

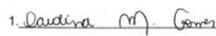
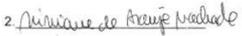
Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2009

  
POUSADA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA

  
JAYME ALVES DE MESQUITA JUNIOR  
CPF: [REDACTED]

  
MARLA DOS SANTOS MELO  
CPF: [REDACTED]

Testemunhas:

1.  2.   
Nome: Carolina Mendonça Gomes Nome: Viviane de Araujo Machado  
IFP: 21543189-1 IFP: 11294717-1  
CPF: [REDACTED] CPF: [REDACTED]

  
Cartório do Sr. José de Aguiar  
Rua de São Francisco, 111 - Itaboraí - RJ - CEP: 24400-113  
Telefone: (21) 2645-6950  
E-mail: 2pjtcoitb@mprj.mp.br

Página 7 de 7

A empresária ré **ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA - ME** era responsável por realizar as vendas dos imóveis no Condomínio Monte Verde I e II, logo tem como obrigação prestar ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou riscos do negócio, bem como sobre alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da intermediação, sob pena de responderem por perdas e danos. Vale transcrever o art. 723, parágrafo primeiro do Código Civil, *in verbis*:

*“Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.  
Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.”*

A empresária POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA atuou como proprietária, incorporadora e construtora dos empreendimentos. Já as empresas rés POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA são incorporadoras, sendo responsáveis por administrar como serão realizadas as obras. Nesse sentido, o art. 43 da Lei 4591/64 disciplina algumas obrigações do incorporador, como se vê a seguir:

*“Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:*

*I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;*

*II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;*

*III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;*

*IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;*

*V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;*

*VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança*

*executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra”. (VETADO)*

*VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembleia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.”*

Todavia, tem-se que as empresas réis não cumpriram com as suas obrigações legais, uma vez que entregaram um empreendimento sem a mínima infraestrutura e saneamento básico.

Por sua vez, o saneamento básico está intrinsecamente relacionado às condições de saúde da população e mais do que simplesmente garantir acesso aos serviços, instalações e estruturas, envolve, também conservação ambiental. O saneamento integra o mínimo existencial e está ínsito ao direito à saúde, bem como a preservação do meio ambiente. Entre os impactos ambientais destacam-se aqueles referentes aos problemas de saneamento básico, que refletem diretamente na qualidade de vida das populações urbanas.

Diante do exposto, verifica-se a violação aos direitos do consumidor e da ordem urbanística no âmbito de Itaboraí, eis que as empresas ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, Pousada Forte de Cabo Frio LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. abandonaram o empreendimento, sem concluir as obras de infraestrutura, fato que configura de forma inequívoca a ocorrência de ilegalidade com violação de direitos do consumidor, não havendo outro caminho senão o ajuizamento da presente ação civil pública.

### **III – DA INOCORRÊNCIA PRESCRICIONAL**

A presente ação tem como objetivo a condenação das empresas réas em obrigação de fazer consistente na realização de obras de infraestrutura nos Condomínios Monte Verde I e Monte Verde II, além de dano moral coletivo. No que tange às obrigações, o prazo prescricional é de 10 anos.

Nesse sentido, o art. 206, do Código Civil preceitua:

*“Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor”.*

Vejam-se alguns arestos colhidos do egrégio Tribunal de Justiça Fluminense, *in verbis*:

#### **0021313-21.2010.8.19.0209 – APELAÇÃO**

*Des(a). JACQUELINE LIMA MONTENEGRO - Julgamento: 27/11/2018 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL*

*APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS EM GERAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INOCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. **PRAZO DECENAL, PREVISTO NO ARTIGO 205, DO CÓDIGO CIVIL. VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. COMPROMISSO FIRMADO PELO EMPREENDEDOR DE REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. DESCUMPRIMENTO.** LAUDO PERICIAL QUE INDICA A AUSÊNCIA DE EFETIVAÇÃO DE ALGUMAS OBRAS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CORRETA A SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (grifos nossos)*

#### **0017516-72.2016.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO**

*Des(a). RICARDO RODRIGUES CARDOZO - Julgamento: 05/07/2016 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL*

*“AGRAVO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. Agravo de instrumento da decisão que rejeitou a prejudicial de prescrição em ação de obrigação de fazer em que o autor pretende compelir a ré a regularizar o loteamento do imóvel que dela havia comprado em 2004. Pleito que não se enquadra em nenhuma das hipóteses do art. 206 do Código Civil, razão pela qual o prazo prescricional é de dez anos, nos termos do art. 205 do mesmo Código. Ação ajuizada dentro do prazo. Ausência de prescrição. Recurso desprovido, nos termos do voto do desembargador relator.” (grifos nossos)*

No caso concreto, no que diz respeito às obrigações de fazer, não há que se falar em prazo prescricional de cinco anos, pois o objeto da lide não se traduz na pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.

No que tange ao dano moral coletivo, aplica-se o prazo prescricional de 5 anos do art. 27, do Código de Defesa do Consumidor.

Em relação a ambas as pretensões, por tratar esta inicial de ação coletiva que defende os interesses coletivos *lato sensu*, verifica-se que o início da prescrição apenas pode ser considerado a partir de 16/09/19, data em que foi realizada diligência pelo GAP, e em que se verificou que os terrenos ainda estavam sendo anunciados aos consumidores, como se demonstra a seguir:



#### **IV- DA RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DAS EMPRESÁRIAS**

Pelo tanto exposto, ante o incontroverso descaso das empresas réis em cumprir a legislação e o contrato de compra e venda assumido com os moradores do Condomínio Monte Verde I e II, uma vez que abandonaram o empreendimento, sem concluir as obras de infraestrutura, deve ser aplicado artigos 7º, parágrafo único, 18 e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

*“Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.*

*Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo”.*  
*(Grifou-se)*

*“Art.18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas”.*

*“Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.*

*§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores”.* *(Grifou-se)*

Nesse sentido, destaca Arnaldo Rizzardo<sup>1</sup>:

***Tanto que se impõe a responsabilidade solidária do dona da obra e do construtor, o mesmo acontece relativamente ao incorporador e ao construtor. O incorporador figura como o contratante junto aos adquirentes das unidades, enquanto o construtor é considerado o causador direto do dano. No entanto, os adquirentes de unidade têm ação direta contra o incorporador, facultando-se***

<sup>1</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Responsabilidade Civil. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 550.

*lhes via responsabilizando o construtor. Caso não acionado o último, e se vier atender a postulação, reserva-se lhe o direito de regresso, a fim de reembolsar-se do montante pago.*

Ainda destaca o artigo 942 do CC que: “Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se a ofensa tiver mais de um Autor, todos respondem solidariamente pela reparação.”

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro também vem adotando esta teoria, como se vê a seguir:

0048436-35.2012.8.19.0205 – APELAÇÃO -  
Des(a). PETERSON BARROSO SIMÃO - Julgamento: 16/05/2014 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DIREITO CONSTITUCIONAL DE MORADIA. DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA. RÉS QUE NÃO APRESENTARAM JUSTIFICATIVA PARA ILIDIR RESPONSABILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 14, PAR. 3º, DO CDC. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANO MORAL CORRETAMENTE FIXADO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. PRECEDENTES DESTA CORTE. REFORMA PARCIAL DO JULGADO.** - Todos os integrantes da cadeia de consumo são solidariamente responsáveis pelos danos causados ao consumidor. - Alienação de imóvel em construção configura-se verdadeira cadeia de prestação de serviços, nela incluídas as construtoras, incorporadoras, agentes financiadores, além de administradoras. - É evidente a legitimidade passiva da ré - CASACRED IMÓVEIS LTDA, **pois os danos sofridos pelos adquirentes decorrem de fatos provenientes da atuação de ambas as rés, que assumiram a responsabilidade pela administração e controle do serviço, assim como pelo fornecimento do produto, sendo solidárias quanto ao cumprimento da obrigação.** - Aplicação dos artigos 7º, parágrafo único, 18 e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor. Patente falha na prestação do serviço. Rés que não se desincumbiram do ônus probatório do art. 333, II, do CPC. Responsabilidade objetiva. Risco do empreendimento. Fortuito interno. Verba indenizatória por dano moral compatível com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. - NEGA-

*SE SEGUIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA. DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ - CONSTRUTORA INGÁ S/A - PARACONDENAR A RÉ - CASACRED IMÓVEIS LTDA, de forma solidária, ao pagamento de indenização por dano moral, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), acrescidos de juros de mora a contar da citação e correção monetária a partir deste julgado. Mantem-se no mais a r. sentença proferida. (grifou-se).*

Há precedentes, inclusive, do Superior Tribunal de Justiça:

*APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL. EMPREENDIMENTO "LE PARC JARDIM". ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DO CDC. INADIMPLEMTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. INCIDÊNCIA DE HONORÁRIOS RECURSAIS. Atraso na entrega do imóvel. Responsabilidade objetiva. **Tratando-se de evidente parceria comercial, firmada entre os litisconsortes, que repartem entre si o lucro da atividade, correta a inclusão no polo passivo de todos aqueles que integram a cadeia de consumo.** Risco do empreendimento (...).3. Do exposto, com fulcro no artigo 932 do NCPC c/c Súmula 568 do STJ, nego provimento ao recurso especial de BACOS CONSTRUTORA LTDA. e, com fundamento no artigo 85, § II, NCPC, majoro em 10% (dez por cento) o valor dos honorários de sucumbência arbitrados pelo Tribunal de origem em favor da parte ora recorrida. (RECURSO ESPECIAL Nº 1891303 - RJ (2020/0214436-0) Ministro MARCO BUZZI, 02/09/2020) (grifou-se).*

A responsabilidade dos réus de executar no local obras de infraestrutura decorre da Lei nº 6.766/79, independentemente de constar expressamente nos contratos de compra e venda, conforme se demonstrará nos fundamentos jurídicos abaixo.

#### **V- DA RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**

Com efeito, extrai-se do exame dos autos do IC 49/2015 que foram emitidos pela Secretaria Municipal de Obras de Itaboraí os Alvarás Licenças de Construção nº 201/2004 e nº 220/2004 por meio do Processo SF-1311/2002, com a aprovação dos Condomínios Monte Verde I e Monte Verde II.

Ocorre que, o Município de Itaboraí após a emissão dos Alvarás Licenças de Construção nº 201/2004 e nº 220/2004 ficou-se omissa em sua obrigação de fiscalização do parcelamento e ocupação do solo urbano. Todavia, cabe ao Município a fiscalização dos loteamentos urbanos, de forma a verificar o cumprimento das regras de ocupação e parcelamento do solo urbano, no exercício do poder de polícia que detém a Administração Pública, conforme preceitua o art. 30, *caput* e inciso VIII, da CRFB, “*Compete aos Municípios: VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*”.

Nessa toada, o art. 40 da Lei 6.766/79 estabelece que:

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

Veja-se como decidiu o eg. TJ/RJ em casos semelhantes ao tratado na presente inicial:

**0013925-08.2015.8.19.0075 – APELAÇÃO**

*Des(a). MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 29/09/2020 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL*

*APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PRETENSÃO DE IMPLEMENTAÇÃO DE REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO NO SENTIDO DE SE TRATAR DE*

**RESIDÊNCIA LOCALIZADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. OBRAS BÁSICAS DE INFRAESTRUTURA QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR, OU SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO, A PARTIR DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, A TEOR DO DISPOSTO NO ART. 5º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 18 DA LEI Nº 6.766/79, DA QUAL NÃO HÁ NOTÍCIA NOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE DE COMPELIR A CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO À IMPLANTAÇÃO DE REDE PARA O FORNECIMENTO, POIS A ELA INCUMBE O ABASTECIMENTO. PRECEDENTES DO C. STJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPRO**

**0009826-29.2009.8.19.0067 – APELAÇÃO**

Des(a). MYRIAM MEDEIROS DA FONSECA COSTA - Julgamento:  
12/08/2020 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. LOTEAMENTO. OBRIGAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA (SANEAMENTO). PRESTAÇÃO NÃO ADIMPLIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO CONDENANDO, SOLIDARIAMENTE, A LOTEADORA (JADIF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) E O MUNICÍPIO DE QUEIMADOS A EXECUTAREM OBRAS DE SANEAMENTO BÁSICO E AO FECHAMENTO DO VALÃO QUE PASSA AO LADO DA RESIDÊNCIA DOS AUTORES, CONDENANDO-OS, AINDA, AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INCONFORMISMO DE AMBOS OS LITIGANTES. 1- O PRAZO PRECRICIONAL NA HIPÓTESE É REGULADO PELO ART. 205 DO CC E PELO DECRETO Nº 20.210/32. PRECEDENTES. AGRAVO RETIDO DESPROVIDO. 2- CONTEXTO PROBATÓRIO QUE DE FORMA CABAL ILUSTRA A INEXECUÇÃO DAS OBRAS PLEITEADAS PELOS DEMANDANTES, O QUE É CORROBORADO PELO PRÓPRIO MUNICÍPIO, AO RECONHECER HÁ LONGA DATA QUE O LOTEAMENTO É IRREGULAR. 3- RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO PODER PÚBLICO COM SUPORTE NO PODER-DEVER DE FISCALIZAÇÃO E CONTROLE. INTELIGÊNCIA DO ART. 40 DA LEI Nº 6.799/79. 4- A JURISPRUDÊNCIA DO STJ É FIRME NO SENTIDO DE**

**QUE, EM HIPÓTESES COMO A DOS AUTOS, O REGIME DE RESPONSABILIDADE ENTRE O LOTEADOR E O MUNICÍPIO É DE SOLIDARIEDADE NA IMPUTAÇÃO E DE SUBSIDIARIEDADE NA EXECUÇÃO. 5- DANOS MORAIS ARBITRADOS COM PARCIMÔNIA. 6- AJUSTE APENAS DA TAXA JUDICIÁRIA, A QUAL DEVE SER PROPORCIONALMENTE SUPOSTADA POR AMBOS OS SUCUMBENTES. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.**

**0000092-25.2010.8.19.0033 - APELACAO / REMESSA NECESSARIA**

*Des(a). GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 15/08/2017 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL*

**APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME NECESSÁRIO. LOTEAMENTO. INEXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA. EMPREENDIMENTO APROVADO PELO MUNICÍPIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.** 1. Ação de obrigação de fazer proposta por adquirente de imóvel localizado em loteamento, com vista à condenação do Município de Miguel Pereira ao fornecimento do serviço de iluminação pública no logradouro onde reside. 2. R. sentença de procedência do pedido, objeto de recurso de apelação, interposto pelo réu. 3. "Loteamento do Sol", localizado no Bairro Roseiral, em Distrito do Município de Miguel Pereira, aprovado pela Prefeitura em 13/10/1980, através do processo administrativo nº 2297/80. 4. A realização das obras de infraestrutura em loteamento cabe, originariamente, ao loteador, como previsto no artigo 2º da Lei nº 6.766/79. 5. Ao Município, por sua vez, nos termos do artigo 40 da mesma legislação, cumpre fiscalizar se o projeto está em conformidade com os imperativos legais, e, caso aprovado, acompanhar a sua execução, intervindo para realizar as obras de interesse coletivo, se entender necessário, valendo-se, para tanto, dos bens dados em garantia. 6. A aprovação do loteamento pelo Município atrai a presunção do cumprimento de todas as exigências legais, dentre as quais a instalação de equipamentos urbanos que viabilizem o fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar. 7. Responsabilidade solidária do Município pela regularização do loteamento, decorrente da inadequada fiscalização, ressalvado o direito de posterior ressarcimento dos valores despendidos perante o loteador. 8. Manutenção da R. sentença. 9. Negativa de provimento ao recurso.

**VI - LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM**

O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbida da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, segundo preceitua o art. 127 da CF.

A legitimidade do Ministério Público para a propositura da presente ação é prevista e assegurada pela legislação pátria. Vejamos:

*“Art. 129 - São funções institucionais do Ministério Público:*

*(...)*

*II - zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados nesta Constituição, promovendo as medidas necessárias a sua garantia;*

*III - promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;”*

Ampliando a previsão constitucional, a Lei nº 8.078/90 dispõe, em seu artigo 81 e parágrafo único, que ***a defesa dos interesses e direitos dos consumidores pode ser exercida individual ou coletivamente, entendendo-se dentre estes últimos, além dos interesses coletivos e difusos, também os interesses ou direitos individuais homogêneos.***

A mesma lei atribui, ainda, ao Ministério Público a legitimidade para ajuizamento de ações civis coletivas, nos termos dos arts. 91 e 92.

*“Art. 81 - A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.*

*Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:*

*I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;*

*II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais de natureza indivisível, de que seja titular grupo,*

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

*categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base.*

*III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.*

*Art. 82 - Para os fins do artigo 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente:*

*I - o Ministério Público;*

*Art. 91 - Os legitimados de que trata o artigo 82 poderão propor em nome próprio e no interesse das vítimas ou seus sucessores, ação civil coletiva de responsabilidade pelos danos individualmente sofridos, de acordo com o disposto nos artigos seguintes”.*

A legitimidade do autor é explicitada, ainda, pelos preceitos normativos da Lei nº 7.347/85.

*“Art. 1º - Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:*

*II – ao consumidor”;*

*Art. 5º - A ação principal e a cautelar poderão ser propostas pelo Ministério Público, pela União, pelos Estados e Municípios. Poderão também ser propostas por autarquia, empresa pública, fundação, sociedade de economia mista ou por associação que:  
(...)”.*

Sobre o tema muito bem se manifestou João Batista de Almeida (in “A proteção jurídica do consumidor”, Ed. Saraiva, 2ª edição, 2000, págs. 62/63):

*“Dentre os vários órgãos encarregados da tutela do consumidor, sobressai o Ministério Público como um dos principais instrumentos dessa atuação protetiva (CDC, art. 5º, II), mercê das incumbências constitucionais e legais da instituição e do alto nível profissional de seus membros. (...)*

*Por isso mesmo, pondera, acertadamente, Antônio Herman Benjamin que “a tutela do consumidor pelo MP tem como premissa básica a defesa do interesse público, algo mais abrangente que o interesse exclusivo do consumidor. Aí*

*reside a razão principal porque é o MP, e não outro órgão, a instituição mais adequada a carrear a tarefa mediativa nas relações de consumo.”*

Evidente, portanto, a legitimidade ativa do autor da demanda na tutela dos interesses dos consumidores e da ordem urbanística.

## **VII- DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

A presente ação tem por fundamento jurídico o artigo 196 da Constituição Federal, *in verbis*: Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

E não é preciso qualquer esforço para afirmar que ação das empresas ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, Pousada Forte de Cabo Frio Ltda – EPP e TERRAINVEST Empreendimentos Imobiliários Ltda violaram o direito à moradia adequada e os direitos consumeristas, tendo em vista o descumprimento de cláusulas contratuais e de obrigações legais na construção dos condomínios Monte Verde I e II. Tem-se ainda que para que a moradia seja considerada adequada deve-se garantir condições como segurança, saneamento básico, ventilação suficiente, infraestrutura básica, localização adequada, água potável, coleta de lixo, iluminação pública, acessibilidade, convivência social e acesso aos espaços comunitários.

Nesse diapasão, a Lei 6.766/79, que versa sobre o parcelamento do solo urbano, impõe ao loteador a obrigação de regularizar e realizar as obras de infraestrutura básica do loteamento, como se demonstra a seguir:

*Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes*

**§ 5º - A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.** (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007). (Vigência)

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

*§ 6º - A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*

*I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*

*II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*

*III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*

*IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*

Noutro giro, como qualquer ato de compra e venda de produtos e serviços, deve observar a legislação de proteção ao consumidor, principalmente no tocante à harmonia das relações de consumo.

A Lei 8.078/90, em seu art. 4º, dispõe *in verbis*:

*Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo (...).*

O art. 6º do Código de Defesa do Consumidor estabelece que:

*Art. 6º São direitos básicos do consumidor:*

*I - a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;*

*II - a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;*

*III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012) Vigência*

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

*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;*

*V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;*

*VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;*

*VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;*

*VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;*

*IX - (Vetado);*

*X - a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.*

Nesse diapasão, o art. 30 c/c art. 35, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor preceitua que:

**Art. 30.** *Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.*

**Art. 35.** *Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:*

*I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;*

Nessa toada, o art. 22 do Código de Defesa do Consumidor disciplina que:

**Art. 22.** *Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são*

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

*obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.*

De acordo com o disposto no art. 51, inciso IV do Código de defesa do Consumidor:

*Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*

*IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.*

Ademais, o art. 51, § 1º, inciso III, ainda disciplina que:

*Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*

*§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:*

*III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.*

Diante disso, há que se falar em violação à boa-fé objetiva, a qual determina um padrão de comportamento leal entre as partes na relação de consumo, de modo que os seus objetivos sejam igualmente satisfeitos. Como se sabe, os consumidores são postos em desvantagem excessiva frente ao fornecedor, o qual assegura seu interesse à custa de um prejuízo desproporcional ao consumidor.

Ademais, urge consignar que aos CONDOMÍNIOS MONTE VERDE I e II FORAM entregues sem saneamento básico, iluminação adequada, água encanada, ruas calçadas, segurança e área de lazer, ou seja, nada que foi prometido no momento da venda e que decorre da lei.

Por conseguinte, patente é a desconformidade das empresas rés com os padrões oficiais de boa conduta em relação aos consumidores, prática expressamente proibida pelo Estatuto Consumerista e que dá causa, por meio de uma conduta opressiva, a danos substanciais ao consumidor.

### **VIII- DA JURISPRUDÊNCIA**

Com o intuito de corroborar o exposto, vale transcrever o entendimento dos Tribunais acerca da matéria, os quais consideram abusiva a prática *in casu*, traduzindo-se em verdadeiro violação aos direitos do consumidor e contrária às normas do Código de Defesa do Consumidor.

Veja-se como decidiu o eg. TJ/RJ em casos semelhantes ao tratado no presente inicial:

#### **0033041-20.2014.8.19.0209 - APELAÇÃO**

*Des(a). MARIANNA FUX - Julgamento: 10/06/2020 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO EM CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO AUTORAL DE ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR RESCINDIDO O CONTRATO E CONDENAR AS DEMANDADAS, SOLIDARIAMENTE, NA RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS PELOS AUTORES, ALÉM DO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO EXTRAPATRIMONIAL NO VALOR DE R\$ 10.000,00 PARA CADA UM. RECURSO DAS RÊS. 1. Preliminar de ilegitimidade passiva da 2ª re; 2ª apelante que não se acolhe, na medida em que e; a empresa responsável pela construção do empreendimento, consoante se extrai da imagem da placa indicativa da obra e do logotipo inserido na tabela de preços, integrando a cadeia de consumo, sendo solidariamente responsável, à luz dos artigos 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC. Precedente: 0012167-12.2017.8.19.0014 - Apelação - Des(A). Nilza Bitar - Julgamento: 18/12/2019 - Vigésima Quarta Câmara Cível. 2. Ausência de despacho saneador que não constitui ofensa ao devido processo legal, tampouco acarreta nulidade, uma vez que não houve demonstração do prejuízo em virtude da inexistência do ato. Precedente: 0032844-17.2013.8.19.0204 - Apelação - Des(a). Antonio Carlos dos Santos Bitencourt - Julgamento: 23/11/2016 - Vigésima Sétima Câmara Cível Consumidor. 3. Prejudicial de prescrição da comissão de corretagem que se afasta, porquanto a pretensão de restituição tem por fundamento a rescisão do contrato por culpa das*

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

*promitentes vendedoras e não abusividade da cláusula que transferiu o encargo para os consumidores, hipótese que cuida o REsp nº 1.551.956/SP, submetido à eficácia dos recursos repetitivos, de forma que, in casu, incide o prazo prescricional de dez anos previsto no art. 205 do Código Civil, que não transcorreu. Precedente: AgInt no REsp 1839746/RS - Relator(a) Ministro Marco Aurélio Bellizze - Órgão Julgador: Terceira Turma - Data do Julgamento: 04/05/2020 - Data da Publicação/Fonte DJe 08/05/2020. 4. A responsabilidade é objetiva nas relações de consumo, à luz do art. 14 do CDC, podendo ser afastada pela culpa exclusiva do consumidor, de terceiro ou fortuito externo. Precedente: AI 0009608-61.2016.8.19.0000, Rel. Des. Werson Rego, Julgamento: 02/03/2016, 25ª Câmara Cível. 5. A entrega do lote foi contratualmente estipulada para agosto de 2013, existindo cláusula de tolerância de 180 dias, cuja validade restou incontroversa. 6. O conjunto probatório revela que as obras do empreendimento finalizaram após o prazo pactuado (fevereiro de 2014), sendo certo que os recorridos já tinham pago integralmente o preço do terreno, razão pela qual a mora deve ser imputada às apelantes. 7. Pagamento das taxas de ligações definitivas que não era condição sine qua non para a entrega da unidade imobiliária, pois não integrava o seu preço, motivo pelo qual descabe a invocação do Princípio da exceptio non adimpleti contractus diante da ausência de quitação do valor. 8. O inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso substancial da entrega do bem, por culpa exclusiva das promitentes vendedoras, enseja direito a rescisão do pacto e o retorno ao status quo ante, com a restituição integral das quantias despendidas pelos promitentes compradores, à luz do Enunciado de Súmula nº 543 do E. STJ, inclusive a comissão de corretagem, na forma do art. 475 do Código Civil e do Enunciado de Súmula nº 98 deste TJRJ. Precedentes: 0014848-20.2015.8.19.0209 - Apelação - Des(a). Werson Franco Pereira Rêgo - Julgamento: 02/05/2019 - Vigésima Quinta Câmara Cível; 0002662-80.2016.8.19.0030 - Apelação - Des(a). Luiz Fernando de Andrade Pinto - Julgamento: 17/04/2019 - Vigésima Quinta Câmara Cível. 9. Danos morais configurados, uma vez que os fatos narrados ultrapassam o mero aborrecimento do inadimplemento contratual, tendo em vista que frustrou a legítima expectativa dos apelados de entrega do bem, notadamente porque seria destinado a moradia, sendo certo que pretendiam proporcionar maior espaço de convivência à criança que estavam na iminência de adotar e o valor investido originou-se de imóvel no qual residiam, passando a morar de aluguel. 10. A magistrada de 1º grau fixou a indenização no valor de R\$*

10.000,00 para cada apelado, que se denota em consonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como de acordo com o entendimento deste Órgão Julgador. Precedente: 0011282-29.2016.8.19.0209 - Apelação - Des(a). Luiz Fernando de Andrade Pinto - Julgamento: 11/09/2019 - Vigésima Quinta Câmara Cível. 11. Honorários sucumbenciais, fixados em desfavor dos apelados, no percentual de 15% sobre o valor da condenação, que restaram devidamente arbitrados de acordo com o art. 85, § 2º, do CPC, e suas alíneas, inexistindo nas razões recursais fundamento jurídico ou legal para alteração de sua base de cálculo. 12. Recurso desprovido, majorando-se os honorários sucumbenciais, em desfavor das rés/apelantes, para 17% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

**0002296-72.2005.8.19.0209 – APELAÇÃO**

Des(a). CELSO LUIZ DE MATOS PERES - Julgamento: 30/03/2016 - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

Apelações cíveis. Direito do consumidor. Ação indenizatória. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Obra abandonada pela construtora Pazos e Pazos. Sentença condenatória prolatada em consonância com a prova dos autos. Dano moral in re ipsa. Indenização arbitrada em R\$10.000,00 (dez mil reais) que não viola os parâmetros adotados por esta Câmara Cível e observa os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como às peculiaridades do caso concreto. Descabimento da responsabilização solidária do proprietário do terreno. Negócio jurídico firmado entre os autores e a construtora, sem qualquer interveniência do apelado. Solidariedade que não se presume e só decorre da lei ou do contrato. Precedente. Manutenção da sentença alvejada, vencido o Eminent Relator; que provia o recurso.

**0329035-02.2015.8.19.0001- APELAÇÃO**

Des(a). ANDREA FORTUNA TEIXEIRA- Julgamento: 05/08/2020 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXTRAPOLAÇÃO DE PRAZO EXPRESSAMENTE PREVISTO NO CONTRATO. RESCISÃO DO PACTO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS AUTORAIS, CONDENANDO AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, A RESTITUIR À AUTORA TODOS OS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS NA

*CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO, BEM COMO, CONDENOU AS RÉS AO PAGAMENTO DE R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS), A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. IRRESIGNAÇÃO DAS RÉS PLEITEANDO A REFORMA DA SENTENÇA. - HIPÓTESE REGIDA PELO CDC. LEGITIMIDADE PASSIVA DAS EMPRESAS QUE PERTENCEM AO MESMO GRUPO ECONÔMICO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ARTS. 7º, P. ÚNICO E 25, § 1º DO CDC. - Nas transações imobiliárias, as construtoras, as incorporadoras e as corretoras estão coligadas e interessadas na venda das unidades e, por isso, participam em conjunto da cadeia de fornecimento do serviço, o que atrai a solidariedade já mencionada. - Incontroverso o atraso na entrega da obra no caso em comento, a autorizar o pleito de rescisão do contrato, e de restituição integral das quantias pagas (Súmula 543, do STJ). O comprador não está obrigado a permanecer vinculado a negócio em que não possui mais interesse. Pretensão amparada pelo princípio da boa-fé tratada pelo art. 4º, III, e art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que norteia a relação jurídica em comento. - Dano moral configurado. Quantum arbitrado em R\$5.000,00 (cinco mil reais) que atende aos critérios da razoabilidade e da proporcionalidade. - Juros e correção monetária devidamente arbitrados pelo juz a quo. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.*

**0031848-17.2016.8.19.0203- APELAÇÃO CÍVEL**

*Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 23/09/2020 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. PRETENSÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUMULADA COM CONDENATÓRIA EM ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO E COMPENSATÓRIA POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. 1) Do caso concreto. Na hipótese, os Autores celebraram com o 1º Réu, TRISULRIO CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES Ltda., representado pelo 2º Réu, LUIZ CLAUDIO ANCHIETA CARNEIRO, contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno, situado na Rua Cunha Pedrosa, nº 2, Freguesia/Jacarepaguá, nesta cidade, a ser pago de forma parcelada. Alegam os Autores o descumprimento contratual dos Réus em relação à oferta de infraestrutura do loteamento em comento, incluindo urbanização, iluminação,*

*abastecimento de água e esgoto, bem como no que se refere à promessa de entrega da planta de um projeto de construção no imóvel. Para tanto, pugnam pelo abatimento proporcional do preço avençado. Houve o deferimento do pedido de tutela antecipada, para fins de determinar que a parte Ré não apresentasse os cheques pós-datados dados como forma de pagamento do saldo devedor. 2) Da ilegitimidade passiva. Os Réus, em sede de contestação, dentre as preliminares arguidas, sustentaram a ilegitimidade passiva do 2º Réu, por se tratar de contrato celebrado com a pessoa jurídica, 1º Réu, ressaltando, ainda, não ser hipótese de desconsideração da personalidade jurídica. De fato, o julgado restou omissivo quanto à apreciação, no mérito, da tese defensiva de ilegitimidade passiva do 2º Réu. 2.1) Da aplicação da teoria da causa madura. Não se está diante de error in iudicando, o que oportunizaria eventual reforma do julgado, mas de error in procedendo, a impor a sua anulação. Tendo em vista que o processo se encontra em condições de imediato julgamento, deve ser aplicada a teoria da causa madura, nos termos do artigo 1.013, § 3º, III do CPC/2015. 2.2) É cediço que a mera participação do sócio administrador na condução do negócio jurídico celebrado pela sociedade não o torna solidariamente responsável. De acordo com a Teoria Menor, a incidência da desconsideração se justifica: a) pela comprovação da insolvência da pessoa jurídica para o pagamento de suas obrigações, somada à má administração da empresa (art. 28, caput, do CDC); ou b) pelo mero fato de a personalidade jurídica representar um obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores, nos termos do § 5º do art. 28 do CDC. 2.3) Não há nos autos qualquer indício ou elemento de convicção que aponte para a necessidade da desconsideração da personalidade jurídica do 1º Réu, TRISULRIO CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES LTDA. 3) Do ônus da prova. Em que pese se tratar de relação de consumo, o ônus da prova do fato constitutivo do direito compete à parte Autora (artigo 373, I, do Código de Processo Civil), do qual não se desincumbiu. 3.1) Fatos constitutivos não demonstrados pela parte Autora. Ausência de comprovação da alegada oferta, a ensejar o abatimento do preço. 3.2) Por outro lado, a parte Ré apresenta o contrato celebrado entre as partes (fls. 267/270), no qual consta previsão expressa de que os adquirentes tinham conhecimento das irregularidades do loteamento, assumindo a responsabilidade de arcar com os custos de regularização e legalização do imóvel, ressaltando, ainda, que a situação foi levada em consideração para o preço do negócio. 4) RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, para julgar*

*extinto o feito, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC, em relação ao 2º Réu, LUIZ CLAUDIO ANCHIETA CARNEIRO e, quanto ao 1º Réu, julgar integralmente improcedentes os pedidos*

### **IX - OS DANOS MORAIS COLETIVOS**

Nesse cenário, a conduta das empresas rés ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, Pousada Forte de Cabo Frio LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA tem o condão de gerar aos consumidores danos de natureza material e moral, individual e coletivo.

No que tange aos danos morais coletivos o Art. 6º, VI do CDC dispõe que “São direitos básicos do consumidor: VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.” Sendo assim, os danos morais coletivos não só encontram previsão legal, como também já vêm sendo admitido pelos tribunais.

A natureza dos danos morais coletivos difere dos individuais, uma vez que estes se configuram com a lesão a um dos direitos da personalidade, ao passo que aqueles têm caráter pedagógico e preventivo.

Tais diretrizes já vêm sendo adotadas pelos tribunais sempre que existente a necessidade de se coibir condutas ilícitas que geram aos fornecedores lucratividade por quantidade de atingidos, os quais, se considerados individualmente teriam um valor irrisório, mas geram um lucro por quantidade.

Exatamente o caso dos autos, em que as empresas rés apropriam-se de valores a elas indevidos, utilizando-se, para isso, de método abusivo e contrário às normas consumeristas e de regulamentação das atividades imobiliárias.

Vê-se, nesse sentido, que tal prática merece ser reprimida através da aplicação direta da teoria do desestímulo com a condenação por danos morais coletivos.

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

Vale ressaltar que a função pedagógica do dano moral vem sendo cada vez mais aplicada no ordenamento pátrio a exemplo do Enunciado 379 da IV Jornada de Direito Civil:

*Enunciado 379 - Art. 944 - O art. 944, caput, do Código Civil não afasta a possibilidade de se reconhecer a função punitiva ou pedagógica da responsabilidade civil. (grifou-se).*

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro também vem adotando esta teoria, conforme provimento da apelação interposta pelo Ministério Público contra sentença de improcedência do pedido de dano moral coletivo:

*0059087-40.2004.8.19.0001 - APELACAO DES. JOSE GERALDO ANTONIO - Julgamento: 16/02/2011 - SETIMA CAMARA CIVEL AÇÃO CIVIL PÚBLICA - PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADAS - ADULTERAÇÃO DE COMBUSTÍVEL PARTICIPAÇÃO DA SEGUNDA APELANTE NÃO COMPROVADA DANO MATERIAL A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - **DANO MORAL COLETIVO - POSSIBILIDADE FIXAÇÃO - RAZOABILIDADE/PROPORCIONALIDADE - PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS.** O Juiz é o destinatário da prova, incumbindo-lhe avaliar e decidir sobre a necessidade ou não da sua produção, nos termos dos Art. 130 e 131 do CPC. Os estabelecimentos que comercializam combustíveis adulterados possuem legitimidade para figurar no pólo passivo da ação civil pública. É dever dos fornecedores do produto disponibilizar no mercado produtos que observem as normas estabelecidas pelo órgão regulador. A Lei nº 7347/85 prevê a possibilidade de ação civil pública de responsabilidade por danos morais e materiais, sendo admissível seu ressarcimento coletivo. Desprovimento do primeiro e terceiro recursos e provimento do segundo. (grifou-se).*

Há precedentes, inclusive, do Superior Tribunal de Justiça:

***DANO MORAL COLETIVO. PASSE LIVRE. IDOSO.** A concessionária do serviço de transporte público (recorrida) pretendia condicionar a utilização do benefício do acesso gratuito ao transporte coletivo (passe livre) ao prévio*

*cadastro dos idosos junto a ela, apesar de o art. 38 do Estatuto do Idoso ser expresso ao exigir apenas a apresentação de documento de identidade. Vem daí a ação civil pública que, entre outros pedidos, pleiteava a indenização do dano moral coletivo decorrente desse fato. Quanto ao tema, é certo que este Superior Tribunal tem precedentes no sentido de afastar a possibilidade de configurar-se tal dano à coletividade, ao restringi-lo às pessoas físicas individualmente consideradas, que seriam as únicas capazes de sofrer a dor e o abalo moral necessários à caracterização daquele dano. Porém, essa posição não pode mais ser aceita, pois o dano extrapatrimonial coletivo prescinde da prova da dor, sentimento ou abalo psicológico sofridos pelos indivíduos. Como transindividual, manifesta-se no prejuízo à imagem e moral coletivas e sua averiguação deve pautar-se nas características próprias aos interesses difusos e coletivos. Dessarte, o dano moral coletivo pode ser examinado e mensurado. Diante disso, a Turma deu parcial provimento ao recurso do MP estadual. REsp 1.057.274-RS, Rel. Min. Eliana Calmon, julgado em 1º/12/2009. (grifos nossos).*

Nessa toada, por se tratar de interesses individuais homogêneos, a reparação integral dos prejuízos em comento se torna muito difícil, vez que é necessária a habilitação de cada lesado à execução, em eventual condenação das empresas réis ao ressarcimento destes. Assim, revela-se ainda mais importante a fixação dos danos morais coletivos.

### **X- DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

A análise dos fatos revela que estão presentes os requisitos do art. 300, do CPC/2015, quais sejam o *fumus boni iures* (probabilidade do direito) e o *periculum in mora* (perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo).

Veja-se que a medida ora pleiteada é feita na modalidade de tutela antecipada, pois tem natureza satisfativa, haja vista que adianta parcialmente o que foi pedido pelo autor.

Destaca-se, ainda, que o presente pleito ministerial tem natureza de tutela incidental, pois estão demonstradas a evidência e urgência com requerimento no processo principal (sem necessidade de aditamento posterior).

Veja-se o texto legal no CPC/2015 sobre a matéria: Estão presentes os pressupostos para o deferimento de liminar, quais sejam, o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*.

**“Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.**

**Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.**

(...)

**Art. 297. O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória.**

**Parágrafo único. A efetivação da tutela provisória observará as normas referentes ao cumprimento provisório da sentença, no que couber.**

(...)

**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.”**

O *fumus boni iuris* encontra-se configurado, já que houve claro desrespeito aos direitos básicos e individuais dos consumidores, fato que fere frontalmente as regras e princípios consagrados pelo Código de Defesa do Consumidor, conforme demonstrado pela tese ora sustentada.

A conduta ilegal das empresas réis pode ser aferida pela análise do Inquérito Civil nº 49/2015, tendo em vista que resta cristalino a falta de infraestrutura nos CONDOMÍNIOS MONTE VERDE I e II, a qual vem afligindo um grande número de consumidores, consoante se depreende dos relatos colhidos em investigação, conforme se vê abaixo:

**a) Ofícios da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Itaboraí** – Ofício 02/SEMMAURB/2017, de 10/01/2017, encaminhando cópia dos Alvarás Licença de Construção nº 201/2004 e nº 220/2004, Certidões de Fracionamento e Relatório de Fiscalização de Obras, realizada em 25/10/2016, no qual foi constatado que “o CONDOMÍNIO MONTE VERDE I as vias internas não possuem pavimento, não há drenagem de águas pluviais, não há meio-fio, os piquetes são de madeira, não há sistema de esgotamento sanitário, não há portaria, o castelo d’água não foi instalado, não há iluminação e não há área de lazer. Já em vistoria realizada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II foi constatado que algumas vias possuem pavimentação

*em paralelepípedo (em péssimo estado), há em algumas ruas rede de drenagem, meio-fio (em péssimo estado) em algumas ruas, não foi localizado sistema de esgotamento sanitário, há uma portaria em estado de abandono, o castelo d'água não foi instalado, não há iluminação nas vias internas e área de lazer com churrasqueira, piscina, sauna, mesas de madeira com cobertura em sapê, "deck de madeira" e alguns postes em estado de abandono. A vistoria realizada pela Prefeitura de Itaboraí ainda esclareceu que todo o esgoto é descartado em um canal que divide os dois condomínios" (fls. 202/212); Ofício PGM nº 04/2020, de 24/01/2020, encaminhando Notificação nº 054/2019, na qual foi solicitada a paralisação das atividades (fls. 31/33);*

**b) Termo de Oitiva da Sra. Maria Elisabete Alves Kiuch**, ex funcionária da empresa ré ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA. **relatando, em síntese, que** “ (...) *que na época das vendas iniciais, boa parte das obras de infraestrutura já tinha sido feita pela POUSADA FORTE DE CABO FRIO, tal como: área de lazer (que inclusive já se deteriorou pelo mau uso e falta de conservação), e parte da rede de drenagem de águas pluviais e de abastecimento de água potável; que a água no local é oriunda de um poço artesiano que atende com exclusividade ao condomínio; que no local não tem sistema de esgoto, sendo adotada a técnica de fossa e filtro; que os consumidores realmente reclamaram muito e com razão sobre a questão da falta de infraestrutura, pois as obras foram feitas apenas parcialmente e deveriam ser complementadas (com extensão da rede de drenagem de águas pluviais e de abastecimento de água potável, conforme os lotes fossem sendo vendidos e as casas construídas (...))*” (fls. 331/332).

**c) Relatório de Missão do GAP** – Relatório GAP-SG/CSI/MPRJ nº 1982/2015, diligência realizada em 09/05/2015 (fls. 53/72); Relatório GAP-SG/CSI/MPRJ nº 299/2018, diligência realizada no dia 27/02/2018 (fls. 337/345); Relatório GAP-SG/CSI/MPRJ nº 2333/2019, diligência realizada no dia 16/09/2019 (fls. 399/414).

O *periculum in mora* se prende à circunstância de que as demandadas violaram o direito à moradia adequada, tendo em vista o completo abandono que se encontram os CONDOMÍNIOS MONTE VERDE I e II. Ademais, os condomínios foram entregues sem condições de habitação digna, tendo em vista que não foram realizadas obras de saneamento básico, infraestrutura básica, localização adequada, água potável, iluminação pública, convivência social e segurança. Tal fato viola também os direitos fundamentais ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao correto ordenamento e ocupação do solo e direito à saúde (diante do despejo irregular de esgotamento sanitário).

Ante o exposto o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO** requer **seja** determinando que **A RÉ S ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CUMPRAM A OBRIGAÇÃO DE FAZER NO SENTIDO DE** realizar as obras de instalações de infraestrutura do local (no mínimo: urbanização das ruas, redes de abastecimento de água, drenagem de água pluvial e de esgotamento sanitário e iluminação), ou, na impossibilidade, que arquem com os ônus financeiros, legais e fiscais oriundos de tais medidas, por força dos artigos 30 c/c 35, I, ambos do CDC. Para tal, deverá apresentar nos autos cronograma no prazo de 120 dias, iniciar as obras no prazo de 180 dias e concluí-las no prazo de um ano. Requer o MPRJ que, pelo descumprimento da medida acima pelos demandados, lhes seja aplicada **multa diária fixada por Vossa Excelência, não inferior a mil reais.**

#### **X- DOS PEDIDOS PRINCIPAIS**

Pelo exposto, requer o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO:**

- a) a **citação** dos demandados para que, querendo, apresente resposta, sob pena de revelia;
- b) a **confirmação**, em sentença, das medidas de tutela de urgência;
- c) **seja julgado procedente** o pedido de OBRIGAÇÃO DE FAZER, a fim de determinar solidariamente que os réus **ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e subsidiariamente o **MUNICÍPIO DE ITABORAÍ** **a realizem as obras de instalações de infraestrutura básica no local (CONDOMÍNIOS MONTE VERDE I e MONTE VERDE II) mediante a realização de obras para construção e instalação de equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação** ou, na impossibilidade, que arquem com os ônus financeiros, legais e fiscais oriundos de tais medidas,

por força dos artigos 30 c/c 35, I, ambos do CDC. Para tal, deverão apresentar nos autos cronograma no prazo de 120 dias, iniciar as obras no prazo de 180 dias e concluí-las no prazo de um ano. Requer o MPRJ que, pelo descumprimento da medida acima pelos demandados, lhes seja aplicada **multa diária fixada por Vossa Excelência, não inferior a mil reais;**

d) **sejam os réus** ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA – EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA **condenados solidariamente ao pagamento, a título de dano moral coletivo**, de valor razoavelmente arbitrado, não inferior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), corrigidos e acrescidos de juros, que se reverterá ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados, mencionado no art. 13 da Lei nº 7.347/85;

e) **sejam os réus condenados solidariamente nos ônus da sucumbência**, a serem revertidos ao Fundo Especial do Ministério Público, criado pela Lei Estadual no. 2.819/97, inscrito no CNPJ sob o número 02.551.088/0001-65, regulamentada pela Resolução GPGJ no. 801/98 (conta 02550-7, Agência 6002, do Banco Itaú S.A.);

Protesta, ainda, o Ministério Público, pela produção de todas as provas em direito admissíveis, notadamente a pericial, a documental, a testemunhal bem como depoimento pessoal, sob pena de confissão, sem prejuízo da inversão do ônus da prova previsto no art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Desde logo, o MPRJ requer o **depoimento de JAYME ALVES DE MESQUITA JUNIOR** (fl. 12), sem prejuízo de outras a serem indicadas em momento processual oportuno.

**Requer, finalmente, o Ministério Público que seja intimado pessoalmente de todos os atos do processo com a entrega dos autos na 2ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo Itaboraí**, com endereço no Edifício Double Place Office, Rua João Caetano, nº 207, salas 606/607, Centro - Itaboraí, RJ - Brasil , CEP 24800-

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA  
NÚCLEO ITABORAÍ

113, Tel.: (21) 2645-6950, bem como por meio do endereço eletrônico [2pjtcoitb@mprj.mp.br](mailto:2pjtcoitb@mprj.mp.br)

Dá à causa o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), meramente para os fins do art. 292, CPC, em virtude do valor inestimável do objeto da presente.

Itaboraí, 03 de dezembro de 2020.

TIAGO GONCALVES  
VERAS  
GOMES: [REDACTED]

Assinado de forma digital por  
TIAGO GONCALVES VERAS  
GOMES: [REDACTED]  
Dados: 2020.12.03 16:07:58 -03'00'

*(assinado eletronicamente)*

**TIAGO GONÇALVES VERAS GOMES**  
**Promotor de Justiça**