

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

Ref.: Inquéritos Cíveis n.º 87/2013 (MPRJ n.º 2013.00770042) e n.º 68/2013 (MPRJ n.º 2013.00629924)

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) **HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 30.087.779/0001-95, sediada na Avenida 22 de Maio, nº 808, sala 101, Centro, Itaboraí/RJ, CEP 24.800-000;
- 2) **CONSTRUTORA MIRAZA LTDA -ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 31.549.348/0001-66, sediada na Avenida 22 de Maio, nº 5.840, sala 108, Centro, Itaboraí/RJ, CEP 24.800-000;
- 3) **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, Dr. 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 HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA. e a CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME, em virtude de irregularidade no parcelamento do solo realizado para implantação do CONDOMÍNIO COLINA COLIBRIS, com consequente dano urbanístico, ambiental e consumerista, bem como o abandono do empreendimento, eis que não foram concluídas as obras de infraestrutura, com descumprimento de cláusulas contratuais e determinações legais.

A inicial é instruída com os autos do Inquéritos Cíveis n.º 68/2013 e n.º 87/2013, instaurado no âmbito desta Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva, em razão da representação formulada por Sislei Melo da Costa, autuada sob os n.ºs. MPRJ 2013.00629924 e MPRJ 2013.00770042.

O representante noticia irregularidade praticada pela empresária HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA. e a CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME resultante em danos à coletividade, tendo em vista que o parcelamento do solo foi realizado ao completo desamparo das determinações legais e regulamentares, além de caracterizar violação aos direitos do consumidor no âmbito de Itaboraí, eis que, a referida empresa após a venda de 43 (quarenta e três) casas, abandonou o empreendimento, sem que as obras de infraestruturas fossem finalizadas.

Recebida a representação, esta Promotoria instaurou procedimento investigatório que foi instruído com cópia dos seguintes documentos: cópia do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda; a planta do Condomínio Colina Colibris, propagandas realizadas pela empresa HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA., fotos do condomínio no período em que a empresa ré abandonou as obras do empreendimento, comprovando o descaso da empresa ré com os consumidores. Em linhas gerais, a representação relata que o projeto inicial previa a construção de um condomínio fechado, com 420 (quatrocentos e vinte) casas residenciais, sendo que apenas 43 (quarenta e três) casas foram construídas e as obras paralisadas. Sendo assim, diante da paralisação da obra a área permaneceu totalmente aberta, sem muro e sem pavimentação das ruas, além da precariedade de infraestrutura, como a seguir se constata:

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

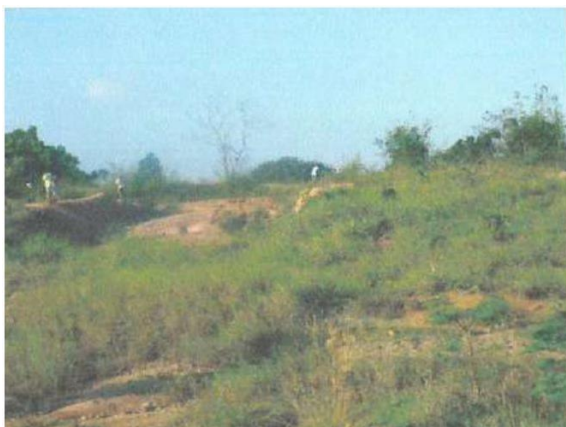


Instada a se manifestar, a empresária ré HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA. informou que o Condomínio Colina Colibris encontra-se com o memorial devidamente inscrito no Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Itaboraí sob o nº R1, matrícula 28.687, em 01/04/2004. Alegou ainda que encontrava-se impedida de prosseguir com a execução de implantação do Condomínio Colina Colibris, em virtude do Processo Judicial nº 0012438-43.2007.8.19.0023, objetivando a rescisão do contrato firmado com a empresária CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME que ficou investida da obrigação de executar todas as obras necessárias para implantação do condomínio, mas a CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME por motivos desconhecidos paralisou as obras, conforme documentos acostados às fls. 127/142 do IC 68/2013.

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

Diante disso, os agentes do GAP, no dia 12/08/2013, realizaram diligência no Condomínio Colina Colibris, oportunidade na qual os agentes entrevistaram a Sra. Eulianete do Socorro Pereira Lobato, identificada como responsável pelo referido condomínio, que esclareceu que são 43 casas no condomínio, sendo que o empreendedor teria prometido mais de 400 casas, que a água no local é somente de poço, que todas as obras de infraestrutura foram realizadas, que todas as casas possuem fossa séptica, que o esgoto de todas as casas é despejado na rede que desemboca num riacho que corre atrás do condomínio.

A Sra. Eulianete relatou que a HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA. contratou a CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME, responsável pela construção de casas no condomínio, porém a mesma sumiu e abandonou completamente o condomínio, como se constata a seguir:



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

Posteriormente, em nova diligência realizada pelo GAP em 14/11/2013 no Condomínio Colina Colibris, a fim de esclarecer se as casas possuíam apenas fossa ou sistema fossa/filtro, os agentes novamente contataram a Sra. **Eulianete** que informou que, até onde tem ciência, **todas as 43 casas do condomínio** seguem o padrão de sua casa, que na planta de sua residência consta que a casa **possui uma fossa com filtro**, sendo posteriormente o esgoto **lançado na rede de esgoto do condomínio** e depois em um riacho que corre nos fundos do local.

A PGM de Itaboraí encaminhou o ofício PGM nº 623/2014, remetendo cópia da CI SEMMAURB nº 464/2014, no qual a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Itaboraí relata que foram localizadas apenas as Certidões emitidas a partir do ano de 2001, e de acordo com informações recebidas o Condomínio Colina Colibris foi aprovado na década de 80, sendo necessário solicitar maiores informações junto ao Departamento de Cadastro do Município.

O INEA por meio do ofício INEA/DILAM nº 1727/2014 esclareceu que em 21/04/2004, para o empreendimento Condomínio Colina Colibris foi concedida a Licença de Instalação nº FE005232, para **a construção de loteamento residencial unifamiliar**, constituído de 180 (cento e oitenta) unidades, em área de 100.558 m², com validade até 21/01/2007. Entretanto, informou que decorrido todo o prazo de validade da licença de instalação, **o empreendedor jamais retirou a referida licença ambiental o que motivou o seu cancelamento, tornando-o sem quaisquer efeitos legais**. Posteriormente, foi realizada diligência ao local, conforme relatório de vistoria em anexo que comprovou que as obras de infraestrutura não foram realizadas:

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

FEEMA
GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO ESTADUAL DE CONTROLE AMBIENTAL
FUNDAÇÃO ESTADUAL DE ENGENHARIA DO MEIO AMBIENTE
LICENÇA DE INSTALAÇÃO

LI Nº FE00522

Conforme Deliberação no. 003 de 28/12/77 da Comissão Estadual de Controle Ambiental - CECA, a Fundação Estadual de Engenharia do meio Ambiente - FEEMA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Decreto-Lei no. 134, de 16 de junho de 1975, Artigo 8 e de acordo com o Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras, instituído através do Decreto no. 1633, de 21 de dezembro de 1977, expede a presente Licença de Instalação, que autoriza a

Empresa: HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA.
CNPJ/CPF: 30.087.779/0001-95
Endereço: AV. 22 DE MAIO, 808 - SALA 101 - CENTRO
Reg. Adm./Distrito: 1º DISTRITO - ITABORAÍ
Município do(e) IGUABA GRANDE no Estado do(e) RIO DE JANEIRO, registrada na FEEMA sob código UN004806/33.51.50 a implantar a instalação relativa à(s) atividade(s) de construção de loteamento residencial unifamiliar, constituído de 180 unidades, em área de 100.558,00 m², denominado Condomínio Colina Colibris -x-x-x-x-x-x-

localizada em:
ESTRADA DE QUISSAMÃ, S/Nº - VENDA DAS PEDRAS, município - ITABORAÍ

com as seguintes restrições:

- 1- Atender, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de emissão desta Licença, à NA-0052 R-1 - Regulamentação para Publicação das Licenças Obrigatórias e do Início do Estudo de Impacto Ambiental do Sistema de Licenciamento das Atividades Poluidoras, aprovada pela Deliberação CECA nº 4093, de 21/11/01 (D.O.R.J. de 29/11/01), enviando cópia das publicações à FEEMA, no mesmo prazo;
- 2- Esta Licença diz respeito aos aspectos ambientais e não exime o empreendedor do atendimento às demais exigíveis por lei;
- 3- Esta Licença não poderá sofrer qualquer alteração, nem ser plastificada, sob pena de perder sua validade;

Esta LI é válida até 21 de janeiro de 2007, a contar da presente data, conforme Processo FEEMA nº E-07/202.754/01, observadas as condições deste documento e seus anexos, que embora não transcritos, são partes integrantes do mesmo.

Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2004

ISAURA FRAGA
Presidente da FEEMA

Pag: 1 de 2

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

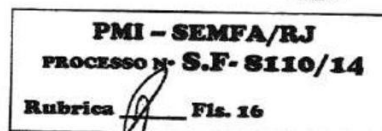
Processo nº E-07/202754/101			
Data: 03/10/01 fls. 92			
Rúbrica: (Assinatura)			
RELATÓRIO DE VISTORIA			
ÁREA: DICAN	NÚMERO: RV1704/08	DATA DE VISTORIA: 24/10/2008	Pag: 1
RAZÃO SOCIAL/NOME: HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA.			
ENDEREÇO:			
MUNICÍPIO:	R.A./DISTRITO:	BAIRRO:	
CONTATO/CARGO:			TELEFONE: -
PRINCIPAL ATIVIDADE: OBRAS DE LOTEAMENTO - RESIDENCIAL, COMERCIAL E MISTO			Nº FUNCIONÁRIOS: 3
MOTIVO/ASSUNTO: ACOMPANHAMENTO DE LI			PROCESSO: E-07/202754/2001
TÉCNICO/CARGO: DÉCIO DA SILVA BASTOS JUNIOR / AGENTE AMBIENTAL			
DESCRIÇÃO			
A DICAN Trata-se de vistoria para acompanhamento de licença de instalação (LI) com validade até 21 de janeiro de 2007, para construção de loteamento residencial. Em vistoria realizada, verificamos o seguinte: O material de terraplenagem foi cortado e reutilizado no próprio loteamento, não havendo bota-fora. O loteamento está com os muros de divisas construídos, a rede de drenagem de águas pluviais construídas, a rede coletora de esgoto sanitário não foi construída e as ruas não estão pavimentadas, não foi possível verificar sobre como é feito o abastecimento de água nas residências, devido a não conseguirmos falar com nenhum proprietário. Em algumas casas conseguimos constatar a construção de fossa séptica. Existem várias residências construídas e habitadas. No entorno do loteamento temos construções uni familiares, pequenos comércios e um CIEP em frente ao loteamento. A rua do empreendimento não é pavimentada. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2008. Décio Bastos Agente Ambiental Mat - 271485 Antonio H. de Souza Analista Proj. Esp/Eng CREA-RJ-31877-D Marcus Ramos Analista Proj. Esp/Eng CREA-RJ- 174.189 -D			
DOCUMENTOS EMITIDOS		EM 24/10/2008	

A PGM de Itaboraí encaminhou o ofício PGM nº 833/2014, remetendo cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí, no qual a referida Secretaria esclarece que o Condomínio denominado Colina Colibris, localizado na Avenida Genésio da Costa Cotrim (antiga Estrada Quissamã), foi aprovado pela Municipalidade através do processo S.F – n. 1284/2003 e retificado pelo processo S.F – n. 0886/2004, conforme se constata a seguir:

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ



Do: Departamento de Cadastro Imobiliário
Para: Procuradoria Geral do Município



Itaboraí, 31 de Outubro 2014.

Senhor Procurador,

Em atendimento ao solicitado na CI PGM nº 0850/2014 que deu origem ao presente, este Departamento esclarece que todos os processos apresentados a esta Municipalidade solicitando aprovação de projetos de construção, desmembramento, remembramento, loteamento e condomínio e suas respectivas licenças (alvará) para execução de obras que culmina com o aceite de obras ou habite-se, são submetido a análise do corpo técnico do DAP (Departamento de Análise de Projetos) e corpo de fiscais do Departamento de Fiscalização de Obras. Uma vez, o projeto aprovado, o processo é encaminhado a esta Secretaria para apuração e recolhimento dos impostos e taxas incidentes e em seguida são entregues as plantas e as certidões ao contribuinte/empreendedor, sendo que, nos casos de condomínios horizontais, tão logo este Departamento tenha conhecimento que foi procedido o registro no cartório competente, promove a inclusão individual de todas as unidades (frações de terreno) no banco de dados imobiliário, que servirá de base para lançamento de crédito tributário referente a IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana).

Diante do exposto, este Departamento esclarece também que o condomínio denominado Colina Colibris, localizado na Avenida Genésio da Costa Cotrim (antiga Estrada Quissamã), foi aprovado por esta Municipalidade através do processo S.F- nº 1284/2003 e retificado pelo processo S.F- nº 0886/2004.


Geraldo Sales de Paula
Agente de Cadastro mat. 0117

Em reunião realizada no MP no dia 13/01/2015 com os representantes da HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA., foi esclarecido que “(...) **NÃO CONHECEM** a

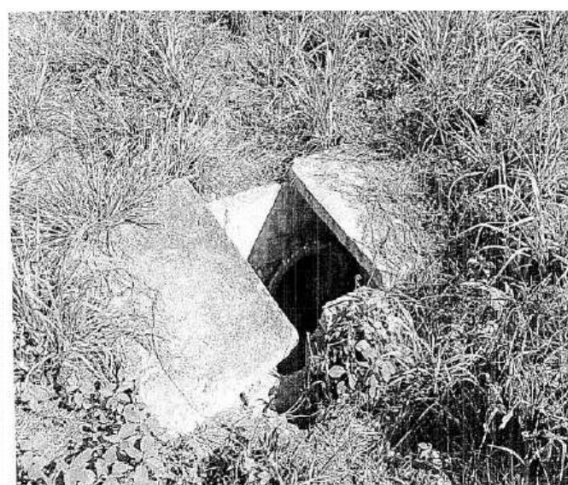
SRA. EULIANETE, citada no relatório do GAP de fl. 143; que no local não existe síndico formalmente constituído, porque o condomínio ainda não chegou a ser concluído; que não se trata de um loteamento, e sim de um condomínio horizontal, razão pela qual não se aplica a Lei 6766 e sim a Lei 4591/64; que inicialmente a HORIZONTE, no início de 2003, contratou a empresa CONSTRUTORA MIRAZA LTDA ME para realizar todos os serviços de terraplanagem e infraestrutura, conforme escritura pública, cuja cópia ora fornece; que não foi estabelecido prazo certo para conclusão das obras, sendo pactuado que o pagamento seria em 240 frações, restando 180 lotes a serem entregues à incorporadora após o condomínio ser totalmente urbanizado; que em 2006 foi verificado o descumprimento do contrato pela empresa MIRAZA, fato objeto de notificação extrajudicial, conforme fl. 140; que a MIRAZA ficou-se inerte e, por conta disso, a HORIZONTE ajuizou a ação acima citada; que a MIRAZA descumpriu a obrigação de realizar obras de infraestrutura do condomínio, contudo vendeu 43 lotes (daqueles 240) que fariam parte de seu pagamento, caso tivesse adimplido sua parte no contrato; que a MIRAZA realizou pequenas obras justamente na região onde se situam estes 43 lotes (vide a localização desses lotes com marca texto amarelo da planta que ora fornece); que a MIRAZA apenas vendeu os lotes inicialmente, e depois celebrou novos contratos com os 43 adquirentes para construir as casas (através de financiamento pela CEF); que o “contrato de parceria para urbanização e venda de fração de terras” celebrado entre HORIZONTE e MIRAZA, conforme escritura que ora fornece, foi mal elaborado, eis que, antes do cumprimento das obrigações da MIRAZA (cláusula TERCEIRA) a concedente (MIRAZA) já tinha plenos poderes para alienar os 240 lotes (que seriam seu pagamento pelos serviços prestados), conforme se vê da cláusula quinta; QUE, POR TAL RAZÃO, nos contratos de alienação dos lotes consta como vendedora a HORIZONTE, mas, na verdade, quem assinou tais contratos foi o procurador da MIRAZA (SRA. SANDRA ELISA MARTINS SARAIVA, sócia da MIRAZA), consoante se vê do contrato de fls. 12/27; que, por conta da conduta ilícita da MIRAZA, a HORIZONTE ajuizou a devida ação judicial (processo n. 0012438-43.2007.8.19.0023), visando rescindir o contrato de parceria pela aludida escritura pública, sendo proferida sentença de procedência, ora em fase de apelação ainda não julgada; QUE A HORIZONTE aguarda o trânsito em julgado da ação judicial para obter a reparação de seus danos; que a HORIZONTE não vai aguardar a execução do julgado para contratar nova empresa para prestar os serviços que deveriam ter sido prestados pela MIRAZA e, assim, concluir a instalação do condomínio; que, tão logo haja o trânsito em julgado do processo de conhecimento, a HORIZONTE irá providenciar imediatamente a contratação de nova empresa para obras de infraestrutura; SOBRE A REGULARIDADE DO PARCELAMENTO DO SOLO: que a HORIZONTE obteve autorização da Prefeitura para a instalação do condomínio; que a HORIZONTE pagou as taxas para obter a LI da FEEMA, mas a MIRAZA,

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

que era responsável por esta parte, não buscou a licença; que, de qualquer forma, como consta nos autos, não houve qualquer dano ambiental; que na Prefeitura e no RGI o memorial de incorporação já está registrado e averbado, com cada unidade individualmente considerada; que na parte onde foram construídas as 43 casas, o condomínio conta com as seguintes obras feitas pela MIRAZA: (i) poço artesiano coletivo para abastecimento de água; (ii) calçamento nas vias; (iii) iluminação pública; (iv) existe uma caixa de recepção de esgoto que é lançado num riacho que corta pequena parte do condomínio(...)", fls. 237/243.

Conforme documentos que constam dos autos e fotos acima (em especial de documentos do INEA e da Prefeitura de Itaboraí), verifica-se que, apesar da alegação dos representantes da ré HORIZONTE, o empreendimento em questão é um LOTEAMENTO (e não um simples condomínio horizontal), razão pela aplicam-se as normas próprias da Lei 6.766/79.

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Itaboraí encaminhou o ofício SEMMAURB nº 131/2015, contendo o Relatório de Diligências, no qual foi constatado que não se verificou nenhum dano aparente causado pelos moradores a não ser **a pressão sobre o corpo hídrico pelo lançamento de efluentes, considerando que não existe uma ETE instalada no condomínio para tratamento antes do lançamento, bem como não foi apresentado licença ambiental, demais licenças e autorizações,** como se demonstra a seguir:



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍPREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ – RJ
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E URBANISMO - SEMMAURB

funcionando precariamente no que se refere à saneamento desde então - Que as casas possuem IPTU e Registro de Imóveis.

Detalha-se aqui algumas das inscrições que a equipe teve acesso:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| • Inscrição Cadastral: 168090-001 | Inscrição Municipal: 2651132510032000 Claudio |
| • Inscrição Cadastral: 168130-001 | Inscrição Municipal: 2651132500239000 Alex Lúcio |
| • Inscrição Cadastral: 168122-001 | Inscrição Municipal: 2651132500101000 Gustavo |
| • Inscrição Cadastral: 168055-001 | Inscrição Municipal: 2651132710055000 Horizonte |
| • Inscrição Cadastral: 168133-001 | Inscrição Municipal: 2651132710032000 CEF |

Dados da empresa responsável pela construção do condomínio:

Horizonte Itaboraí Imóveis Ltda
CNPJ: 30.087.779/0001-95
Avenida 22 de Maio, 808 - Sala 01 - Centro / Itaboraí - RJ
Rua Adelina Maria da Conceição, 21 - Sala 318 - Centro / Itaboraí - RJ
Responsável: Sr. Paulo de Tarso

DAS INFORMAÇÕES SOLICITADAS:

- Durante a diligência da equipe de fiscalização ambiental da SEMMAURB constatou a existência de redes de esgotamento sanitário do sistema público instaladas (sistema misto) passando em frente ao empreendimento, mas os efluentes gerados são lançados no córrego lava pés a sul.
- Sobre o abastecimento de água, foi verificado que o mesmo é feito por meio de poços e pontualmente por caminhões pipa, quando necessário, não havendo redes de abastecimento de água na localidade.
- A área do loteamento composto por aproximadamente 48 residências hoje e ocupa área de aproximadamente 22.800 m², com área de expansão prevista, considerando que o condomínio não foi implantado em sua totalidade.
- Foi verificada que as residências possuem, em sua maioria, sistema primário de fossa e filtro para atender às necessidades de saneamento e os efluentes destinados à rede interna.
- Sobre eventuais danos ambientais existentes, não se verificou nenhum dano aparente causado pelos moradores a não ser a pressão sobre o corpo hídrico pelo lançamento de efluentes, considerando que não existe uma ETE instalada no condomínio para tratamento antes do lançamento.
- Sobre a licença ambiental, esta não foi apresentada e informado desconhecem sua existência.
- Sobre as demais licenças e autorizações, não foram apresentadas, sendo informado que não existem ou não estão disponíveis no condomínio, devendo estar com os responsáveis pela construtora Horizonte.
- Diligência foi conduzida pela equipe da SEMMAURB apenas no sentido de verificar a demanda pontual indicada sobre as questões ambientais.

Finalizada a diligência, é o que se tem a relatar até a presente data.

Itaboraí, 01 de Setembro de 2015.

ANDRÉ BARROS PEREIRA
Subsecretário de Meio Ambiente
Matrícula: 27.521

PANDO ANGELOFF PANDEFF
Chefe de Licenciamento
Matrícula: 27.885

Avenida 22 de Maio, 7.071, Venda das Pedras / Itaboraí - RJ CEP.: 24804-708
Telefone: 3639-1908 Ramal: 207

Página 2

Em 21/09/2016 a Sra. Sandra Elisa Martins Saraiva, compareceu ao gabinete da 2ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e relatou que “(...) : que trabalhou de fato na

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

*empresa CONSTRUTORA MIRAZA, cujo sócio administrador é seu pai (APOLONIO DE MIRANDA SARAIVA); que trabalhava com seu pai nessa e em outras empresas no ramo da construção civil em Itaboraí desde que a declarante tinha 15 anos; que a empresa NOVO HORIZONTE (cujo sócio administrador era o SR PAULO DE TARSO) era proprietária de uma grande área em Nova Cidade; que foi celebrado um contrato entre a HORIZONTE e a MIRAZA, no qual a MIRAZA seria responsável por realizar obras de infraestrutura e urbanização, em partes, na medida em que os terrenos fossem sendo vendidos; que, contudo, a HORIZONTE também tinha obrigação de realizar obras de abertura de ruas e terraplanagem, mas só cumpriu tal obrigação no início; que a MIRAZA cumpriu as obras de urbanização, na medida em que os terrenos eram vendidos, mas não conseguiu concluir porque nem todos os lotes foram vendidos e porque a HORIZONTE não cumpriu suas obrigações; que a HORIZONTE ajuizou uma ação judicial em face da MIRAZA; **que ATUALMENTE a MIRAZA NÃO TEM CONDIÇÕES de terminar as obras de infraestrutura, eis que a empresa está “quebrada” e não funciona mais**; que além de seu pai APOLONIO (que hoje é idoso de 80 anos, enfermo com paralisia supranuclear, tipo grave de Parkinson), seu tio LEONEL CARDOSO MARTINS também era sócio (mas tinha apenas cerca 2% das cotas), mas já é falecido; que seu pai NÃO POSSUI QUALQUER BEM, nem casa pra morar, nem aposentadoria; que a empresa MIRAZA não deixou qualquer ativo, eis que todo o valor que a empresa tinha foi gasto na tentativa de concluir as obras no condomínio colibris (...)", conforme fls. 368/369.*

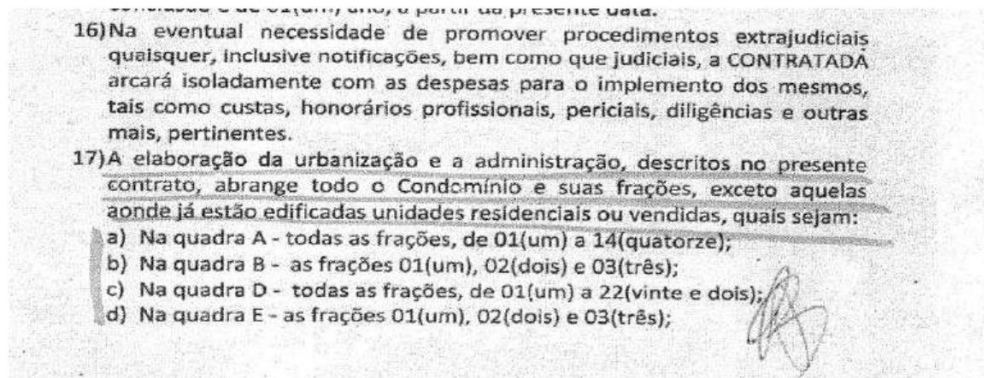
Os agentes do GAP, no dia 07/06/2018, realizaram nova diligência no Condomínio Colina Colibris, na oportunidade os agentes do GAP contataram o Sr. José da Costa Monteiro, porteiro do condomínio, que esclareceu que o Condomínio Colina Colibris, continua abandonado pela empresa responsável pelo loteamento, que os moradores não têm água encanada, a manutenção da iluminação é feita pelos próprios moradores, os moradores construíram um parque para as crianças e que o esgoto sanitário das residências é jogado *in natura* em um riacho próximo ao condomínio.

Posteriormente, a Sra. Eulianete do Socorro Pereira Lobato, Presidente da Associação dos Moradores do Condomínio Colina Colibri, fez contato telefônico com a sala do GAP, ocasião que esclareceu que o Condomínio foi abandonado pela empresa Horizonte Itaboraí Imóveis LTDA., e que no local há aproximadamente 45 (quarenta e cinco) casas, mas cerca de 20 (vinte) residências pagam a taxa de R\$ 110,00 (cento e dez reais) para a manutenção do condomínio. A Sra. Eulianete ainda relatou que para solucionar a falta de abastecimento de água encanada os moradores fizeram um poço artesiano para abastecer as residências e que o

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

esgoto sanitário das residências vai direto para um riacho próximo ao condomínio e sem nenhum tipo de tratamento. Por fim, a Sra. Eulianete informou que teve que pedir um medidor de energia elétrica para o local por meio da associação de moradores e que o condomínio realiza a manutenção da iluminação das ruas.

Em nova reunião realizada no dia 30/08/2018 com os moradores do Condomínio Colinas Colibris., foi relatado “(...) *que em julho de 2018 compareceu uma empresa OLM representando a HORIZONTE, para realizar obras no local, conforme contrato em anexo; **que os cidadãos não concordam com as partes marcadas em verde no contrato em anexo, eis que suas residências foram excluídas de tais obras, por já estarem construídas;** que em 2010 os moradores se cotizaram e fizeram asfaltamento com concreto nas ruas; que nem a HORIZONTE nem a MIRAZA nunca fez qualquer asfaltamento nas vias, conforme fotos em anexo; que atualmente TODOS os moradores já instalaram os sistemas individuais de fossa e filtro; que não existe uma ETE dentro do condomínio; que não existe manilhamento e sim um tubo de 150PVC; que os moradores fizeram a área de lazer; que a principal reclamação dos cidadãos é que ficaram de fora do contratos em anexo; que tanto a MIRAZA como a HORIZONTE sempre abandonaram os compradores (...)*”, conforme se vê no contrato abaixo:



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

19) Os serviços a serem prestados e descritos no presente contrato, abrange o condomínio e suas frações, exceto aquelas onde já estão edificadas unidades residenciais ou vendidas, constantes da relação que se segue:

- a) Na quadra A - todas as frações, de 01(um) a 14(quatorze);
- b) Na quadra B - as frações 01(um), 02(dois) e 03(três);
- c) Na quadra D - todas as frações, de 01(um) a 22(vinte e dois);
- d) Na quadra E - as frações 01(um), 02(dois) e 03(três);
- e) Na quadra F - as frações 01(um), 02(dois), 03(três), 04(quatro), 06(seis), 08(oito), 10(dez), 12(doze), 14(quatorze), 16(dezesseis), 18(dezoito), 20(vinte), 22(vinte e dois), 24(vinte e quatro), 26(vinte e seis), 28(vinte e oito), 30(trinta), 32(trinta e dois), 34(trinta e quatro), 35(trinta e cinco) e 36(trinta e seis).

20) Na ocorrência de qualquer evento que culmine com a resolução e rescisão do presente contrato, não estará a CONTRATANTE obrigada a ressarcir à CONTRATADA indenizações.

A empresária HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA. atuou como proprietária e incorporadora do empreendimento, sendo assim é responsável 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;

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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.”

Conforme documentos que constam dos autos e fotos acima (em especial de documentos do INEA e da Prefeitura de Itaboraí), verifica-se que, apesar da alegação dos representantes da ré HORIZONTE, o empreendimento em questão é um LOTEAMENTO (e não um simples condomínio horizontal), razão pela aplicam-se as normas próprias da Lei 6.766/79.

Nesse sentido, resta cristalino que não foram obedecidas pelas empresas rés as obrigações do loteador, conforme disciplina o art. 2º, da Lei 6.766/79, *in verbis*:

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

“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.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 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)

§ 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)

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017);

Nesse diapasão, veja-se o contrato de compra e venda (fl. 12/27), bem como a propaganda que prometia um condomínio fechado e urbanizado:

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E
CONSTRUÇÃO E MÚTuo COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CARTA DE
CRÉDITO INDIVIDUAL - FGTS

8.4148.700458-0

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 51 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, celebrado e contratado a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(ES): HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA, CNPJ 30.057.779/0001-95, sito a AV Vinte e Dois de Maio, 808, Sala 101, Centro, em Itaboraí/RJ, sendo HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA representado(a) por SANDRA ELISA MARTINS SARIVA, Brasileira, solteira, nascida em 02/07/1969, Empresária, portadora do carteira de identidade nº 078594720, expedida por IFR-RJ em 29/08/1993, CPF 010.125.777-58, lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato, 3º Distrito da Comarca de Itaboraí-RJ, livro 011, folha 004, ato 004 de 01/08/2003.

DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): SILEI MELO DA COSTA, Brasileiro, solteiro, nascido em 28/08/1975, Militar, portador da carteira de identidade nº 6173780, expedida por MM-RJ em 23/12/1999, CPF 426.773.862-91, residente e domiciliado a R do Bispo, 295, Ap 1005, Rio Comprido, em Rio de Janeiro/RJ.

CREDORES FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designada CEF.

COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL

DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)	COMPROVADA R\$	NÃO COMPROVADA R\$
SILEI MELO DA COSTA	2.030,80	0,00

COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA

DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)	PERCENTUAL
SILEI MELO DA COSTA	100,00

B - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS, VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO, VALOR DA CONSTRUÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

1 - Destinação dos recursos:
O valor da operação corresponde ao somatório dos valores relativos ao financiamento R\$ 40.646,00, destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido, localizado na ETR do Quissamã 1027 Q D L6 Cidade Nova, em ITABORAÍ RJ, destinado à moradia dos DEVEDOR(ES) e de seus familiares.

2 - Valor da compra e venda do terreno e forma de pagamento:
O valor da compra e venda do terreno é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula TERCEIRA deste instrumento:
Financiamento concedido pela CREDORES R\$ 7.000,00

3 - Valor da construção e forma de pagamento:
O valor da construção é de R\$ 33.646,00 (trinta e três mil, seiscentos e quarenta e seis reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula QUARTA deste instrumento:
Financiamento concedido pela CREDORES R\$ 33.646,00

C - MÚTuo/RESGATE/PRESTAÇÃO/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES

1 - Origem dos Recursos: FGTS	2 - Norma Regulamentadora: HH GECIF-000319 de 01/04/2004
3 - Valor da Operação: R\$ 40.646,00	4 - Valor do Desconto: R\$ 0,00
5 - Valor da Dívida: R\$ 40.646,00	

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

6 - Valor da Garantia Fiduciária:
R\$ 42.120,00

7 - Sistema de Amortização:
TABELA PRICE

8 - Prazos, em meses	9 - Taxa Anual de Juros (%)
De construção	De renegociação
4	0
de amortização: 240	de renegociação: 0
Nominal: 8,1630	Efetuiva: 8,4722

10 - Encargo inicial - Prestação (a+j):
R\$ 344,03

Seguros:
R\$ 27,66

Taxa de Administração:
R\$ 24,16

TOTAL:
R\$ 395,87

11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:
DE ACORDO COM A CLÁUSULA SÉTIMA

12 - Época de Cálculo dos Encargos:
DE ACORDO COM A CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

CLÁUSULA PRIMEIRA - COMPRA E VENDA - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se senhores e legítimos possuidores do imóvel no final descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e, assim, o vendem pelo preço constante da letra "B" deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida na letra "B". Assim, o(s) comprador(ES) declara(m) que, por força deste instrumento e da cláusula constitutiva, transmitem ao(s) comprador(ES) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e veloz e, ainda, a responder pela evicção de direito. O(s) comprador(ES) declara(m) aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetuada.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINANCIAMENTO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m) que necessitando de um financiamento destinado a atender a finalidade declarada na letra "B" deste contrato, recorrem à CEF e dela obtiveram um mútuo de dinheiro, segundo as normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-CFGTS e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no valor constante no campo 5 da letra "C" deste instrumento, o qual será depositado, juntamente com o do desconto constante no Campo 4 da Letra "C", na data de assinatura deste contrato. O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) confessam dever à CEF a importância referida no Campo "5" da mesma Letra "C".

PARÁGRAFO ÚNICO - O valor constante do campo 4 citado no caput desta Cláusula, calculado em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, incide sobre o valor do financiamento solicitado e será integralmente suportado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

CLÁUSULA TERCEIRA - ABERTURA DA CONTA-POUPANÇA E ATUALIZAÇÃO DOS RECURSOS - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) autorizam a abertura da conta de poupança, destinada ao crédito integral do valor do financiamento e do desconto, constante na Letra "C" deste contrato, e outorgam à CEF mandato irrevogável e intransmissível para movimentação dos recursos vinculada exclusivamente à operação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) autorizam a mesma CEF a transferir, da conta de poupança, na data de assinatura deste contrato, ao(s) VENDEDOR(ES), a parte relativa à integralização do preço do terreno e do terreno, mediante crédito em conta à sua opção, a qual permanecerá bloqueada até a apresentação deste contrato registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sobre os recursos existentes na conta de poupança, mensalmente, em data coincidente com a de assinalada do contrato, incidirão juros e atualização monetária com base no coeficiente aplicado aos depósitos da caderneta de poupança no mesmo dia deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - LEVANTAMENTO DOS RECURSOS E EXECUÇÃO DA OBRA - O levantamento dos recursos discriminados na Letra "B" deste contrato, relativos à construção será efetuado em parcelas mensais, através de transferência, da conta-poupança vinculada para a conta de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), também mantida na CEF, observada:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A liberação da primeira parcela ocorrerá 30 (trinta) dias após a assinatura deste instrumento, estando condicionada ao cumprimento das seguintes exigências, cumulativamente:

- apresentação deste instrumento registrado junto ao Registro de Imóveis competente, acompanhado da respectiva Certidão do Registro;
- informação da Engenharia da CEF atestando o andamento da obra, a aplicação dos recursos próprios, quando for o caso, e a existência, em local visível e privilegiado, de placa padronizada indicativa do financiamento, conforme modelo fornecido pela CEF;
- comprovação do pagamento dos encargos devidos à CEF;

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

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

d) apresentação dos comprovantes de recolhimento do INSS referentes à mão-de-obra utilizada na construção, se for o caso;

e) apresentação dos projetos devidamente aprovados, da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica e da Matrícula da Obra expedida pelo INSS.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O levantamento das parcelas subsequentes à primeira, dar-se-á com o cumprimento das seguintes condições:

- informação da Engenharia da CEF atestando o andamento da obra, a aplicação de recursos próprios, quando for o caso;
- comprovação de pagamento dos encargos devidos à CEF;
- prazo mínimo de 30(trinta) dias entre as parcelas, salvo decisão da CEF no sentido de reduzir este prazo;
- apresentação de documento que comprove a satisfação dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, sempre que exigidos e quando for o caso;
- manutenção no local da obra, a disposição da Engenharia da CEF, das plantas, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A liberação da última parcela dar-se-á com o cumprimento das seguintes condições:

- informação da Engenharia da CEF atestando a conclusão da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues;
- apresentação da certidão comprobatória da averbação de construção junto ao Registro de Imóveis competente;
- comprovação de pagamento dos encargos devidos à CEF;
- apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND do INSS;
- apresentação de comprovante de quitação dado pelo INTERVENIENTE CONSTRUTOR ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO QUARTO - Ocorrendo atraso no cumprimento do cronograma físico-financeiro, o valor da parcela poderá ser transferido para a conta de livre movimentação, total ou parcialmente, a critério da CEF, bem como permanecer bloqueado na conta-poupança vinculada até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia da CEF, ou poderá ser exigida a alteração do cronograma físico-financeiro, visando adequação e reescalonamento das parcelas, hipótese em que o novo cronograma passará também a fazer parte integrante e complementar do presente.

PARÁGRAFO QUINTO - É facultado ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) durante a fase de construção, por solicitação formal, pleitear a redução do valor do financiamento, seja pela alteração do cronograma de desembolso ou pela desistência das parcelas ainda não liberadas, sendo que o atendimento do pedido ficará condicionado à aprovação com base em laudo da Engenharia da CEF, e desde que o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) possuam capacidade financeira para concluir as obras com recursos próprios, se for o caso.

PARÁGRAFO SEXTO - Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo anterior o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) ficam obrigados a concluir a obra no prazo fixado neste instrumento, apresentando a documentação exigida relativa a liberação da última parcela.

PARÁGRAFO SÉTIMO - O acompanhamento da execução das obras, para fins de liberação de parcelas, será efetuado pela Engenharia da CEF, ficando entendido que a vistoria será feita EXCLUSIVAMENTE para o efeito de medição do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação, pelo que será cobrado, a título de taxa de vistoria com medição de obra, a cada visita ordinária, o valor correspondente à tabela de taxas/tarifas fixadas pela CEF para esse tipo de serviço, vigente na data do evento.

PARÁGRAFO OITAVO - Durante o período de construção, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) pagará(ão) à CEF:

- Encargo mensal, estipulado no Campo 10 da Letra "C" deste contrato;
- Taxa de Acompanhamento da Operação, à razão de 3% (três por cento) do valor de cada parcela do mútuo, cujo valor é deduzido da parcela a ser creditada;
- Taxa extra de vistoria com medição e obras e/ou Taxa extra de deslocamento do engenheiro, cobrada em valor correspondente à tabela de taxas/tarifas fixadas pela CEF, vigente na data do evento.

PARÁGRAFO NONO - Para pagamento do encargo mensal devido pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), até o prazo máximo permitido para conclusão da obra, serão utilizados os rendimentos mencionados na Cláusula TERCEIRA deste contrato.

CAIXA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PARÁGRAFO DÉCIMO - Caso os rendimentos não sejam suficientes para o pagamento do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) integralizarão a diferença mediante depósito na conta-poupança mencionada na Cláusula TERCEIRA.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO PARA CONSTRUÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL - O prazo para o término da construção não poderá ultrapassar ao previsto nos atos normativos do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CFCGTS, do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e da CEF. Findo o prazo sem que a obra tenha sido concluída, a CEF fica desobrigada de efetuar a liberação das parcelas restantes do mútuo, ficando o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) obrigados a concluir a obra com recursos próprios dentro dos 06(seis) meses subsequentes ao prazo contratualmente fixado para seu término, incluindo prazo de prorrogação, se for o caso, bem como a apresentar toda a documentação que seria exigida para a liberação normal da última parcela do financiamento. Nesta hipótese, o saldo da conta-poupança vinculada, exceto a parcela relativa ao FGTS, se houver, será utilizado, integralmente, para amortização extraordinária do saldo devedor decorrente do financiamento ora concedido.

CLÁUSULA SEXTA - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - Os prazos de construção, amortização e renegociação, bem como as taxas de juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal, a época de recálculo dos encargos e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes da letra "C" deste contrato. Juntamente com as prestações mensais, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) pagará(ão) os acessórios, também descritos na letra "C", quais sejam, a taxa de administração e os prêmios de seguros, no valor e nas condições previstas nas Cláusulas da Apólice de seguro estipulada pela CEF.

CLÁUSULA SÉTIMA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS MENSAIS - As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O pagamento dos encargos mensais será realizado até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CEF, podendo ser efetuado mediante débito em conta de depósitos titulada pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) e mantida na CEF.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de débito em conta de depósitos, da qual sejam titulares, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) autorizam a CEF, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato para as providências necessárias à efetivação do procedimento, se obrigando a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível em favor do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) na referida conta, com preferência, inclusive, para a efetivação do débito.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) ficam obrigados a comunicar, em tempo não inferior aos 10(dez) dias que antecedem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

PARÁGRAFO QUARTO - Inexistindo recursos suficientes na conta de depósitos indicada para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) serão considerados em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida, conforme estipulado neste instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO - Durante o período de liberação das parcelas, os encargos mensais serão debitados da conta-poupança vinculada em nome do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), conforme previsto na Cláusula PRIMEIRA deste contrato.

PARÁGRAFO SEXTO - Durante a vigência do prazo de amortização previsto no Campo 8 da Letra "C", poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de alteração da data de vencimento de que trata o Parágrafo anterior, o saldo devedor do mútuo será atualizado até a data do evento, pelo critério definido no Parágrafo Primeiro da Cláusula NONA. No caso de postecipação da data de vencimento, será exigido do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), o pagamento do valor relativo à atualização pro rata, bem como dos juros diários apurados sobre o saldo devedor atualizado pro rata, do período compreendido entre o dia correspondente ao da assinatura do contrato, no mês do evento, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusiva.

PARÁGRAFO OITAVO - A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, as atualizações do saldo devedor e de outros valores vinculados a este contrato, bem como as atualizações do valor da garantia, de que tratam as Cláusulas NONA e DÉCIMA QUINTA, respectivamente, serão feitas na nova data de vencimento definida.

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

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CLÁUSULA OITAVA - JUROS REMUNERATÓRIOS - Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida, incidirão juros remuneratórios às taxas fixadas na letra "C" deste contrato.**PARÁGRAFO ÚNICO** - Sobre as importâncias despendidas pela CEF para a preservação de seus direitos decorrentes do presente contrato, tais como pagamento de taxas e impostos, prêmios de seguro, débitos condominiais e cartórios, despesa com execução e as necessárias à manutenção e realização da garantia, incidirão, também, juros à taxa referida no caput desta cláusula.**CLÁUSULA NONA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR** - O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata* dia útil, utilizando-se os índices que serviram de base para o reajustamento das contas vinculadas do FGTS, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em cláusula própria, que vierem a ser apurados até o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, serão atualizados na forma prevista no caput desta cláusula.**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Caso as contas vinculadas do FGTS deixem de ser atualizadas mensalmente, a atualização de que trata o caput desta cláusula operará-se-á, mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária das aludidas contas.**CLÁUSULA DÉCIMA - ENCARGOS MENSAIS INCIDENTES SOBRE O FINANCIAMENTO** - A quantia mutuada será restituída pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) à CEF, por meio de encargos mensais e sucessivos, compreendendo, nesta data, a prestação composta da parcela de amortização e juros, calculada pelo Sistema de amortização descrito na Letra "C", e os acessórios, quais sejam, a Taxa de Administração, se houver, e os Prêmios de Seguro, estipulados na apólice habitacional, também descritos na Letra "C" deste instrumento.**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Calculada a prestação, dela os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento.**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Se o valor da prestação for insuficiente para apropriação dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RECALCULO DO ENCARGO MENSAL** - Nos 62 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização e juros e dos Prêmios de Seguro, serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. A Taxa de Administração é reajustada anualmente no dia correspondente à assinatura deste instrumento, pelo mesmo índice aplicado ao saldo devedor conforme previsto na Cláusula NONA, sendo seu valor deduzido de 10% a cada 2 anos, até atingir o valor mínimo de R\$ 18,00. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Os cálculos da prestação de amortização e juros, serão efetuados com base no saldo devedor atualizado na forma da Cláusula NONA, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização e o prazo remanescente deste contrato.**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Os cálculos dos Prêmios de Seguro serão efetuados com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma da Cláusula NONA, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do recálculo da prestação.**PARÁGRAFO TERCEIRO** - A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e juros e dos Prêmios de Seguro, poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.**PARÁGRAFO QUARTO** - O recálculo do valor do encargo mensal previsto neste instrumento, não está vinculado ao salário ou vencimento da categoria profissional do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), tampouco a Planos de Equivalência Salarial.**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SALDO RESIDUAL** - Na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.**CAIXA**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PARÁGRAFO ÚNICO - Será admitida a renegociação do saldo residual, no prazo máximo constante da letra "C" deste contrato, desde que observado, para o encargo mensal, o valor mínimo equivalente ao valor do último encargo mensal vigente no prazo de amortização.**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - IMPUNTUALIDADE** - Ocorrendo impropriedade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será atualizada monetariamente desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento com base no critério *pro rata* dia, aplicando-se o índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive.**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Sobre o valor da obrigação em atraso, atualizada conforme previsto no caput desta cláusula, incidirão juros remuneratórios, calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal, à mesma taxa de juros prevista no item 9 do quadro "C" deste instrumento.**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Sobre o valor da obrigação em atraso atualizada monetariamente, de acordo com o previsto no caput desta cláusula, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.**PARÁGRAFO TERCEIRO** - No pagamento das prestações em atraso atualizadas monetariamente, conforme caput desta cláusula, será cobrada multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.**PARÁGRAFO QUARTO** - Para fins de cálculo da atualização monetária, juros remuneratórios e juros moratórios, considera-se como data de vencimento do saldo residual, a data de vencimento da última prestação prevista para a presente operação.**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE)(S) alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, ao final descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE)(S) possuidores diretos e a CEF possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Enquanto permanecerem adimplentes com as obrigações ora pactuadas, ao(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE)(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato.**PARÁGRAFO TERCEIRO** - O(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE)(S) obriga(m)-se a manter o imóvel no mesmo estado de conservação da data deste instrumento, conforme respectivo laudo de avaliação, além de se obrigarem em guardá-lo e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e contribuições devidas ao condomínio, à associação de moradores, dentre outras.**PARÁGRAFO QUARTO** - A CEF reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.**PARÁGRAFO QUINTO** - A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado no final deste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE)(S) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - BENFEITORIAS** - Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE)(S) deseje(m) efetuar, às suas expensas, deverá ser notificada à CEF, obrigando-se o(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE)(S) a obter as licenças administrativas necessárias, a CNDI/INSS e a promover as necessárias averbações junto ao Registro de Imóveis respectivo, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela CEF.

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

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da CEF, não se dará a indenização por benfeitorias enquanto não ocorrer a venda do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - Concorde as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, assinado no campo 6 da letra "D" deste contrato, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de assinatura deste instrumento, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de extinção do índice de atualização dos depósitos em caderneta de poupança, os valores passarão a ser atualizados pelo índice que vier a substituí-lo ou que for determinado em legislação específica.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LIQUIDADAÇÃO ANTECIPADA - É facultada ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor e eventuais débitos em atraso.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nesse caso, a dívida será atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata* definido em legislação específica, vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data de assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurada ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações, desde que a quantia a ser amortizada corresponda ao mínimo previsto, para este efeito, nas normas do SFH.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para o abatimento do montante destinado à amortização serão efetuadas as atualizações dos valores do saldo devedor e do desconto, na forma do Parágrafo PRIMEIRO da Cláusula NONA, procedendo-se, após o abatimento na forma do parágrafo anterior, à eliminação do efeito da atualização sobre os saldos remanescentes, mediante divisão desses saldos pelos mesmos índices da atualização aplicados.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente resultantes da amortização extraordinária serão apurados em função do saldo devedor já amortizado, excluída a atualização aplicada para esse efeito, da taxa de juros, do sistema de amortização e do prazo remanescente, não se interrompendo a contagem do período para efeito de cálculo da prestação de amortização e juros de que trata a Cláusula DÉCIMA-PRIMEIRA.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O valor correspondente à Taxa de Administração permanece inalterado, ressalvadas as disposições constantes da Cláusula DÉCIMA-PRIMEIRA.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - TRANSFERÊNCIA DE DÍVIDA - É facultada ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) a transferência de dívida a terceiros, sendo esta composta pelo saldo devedor atualizado de forma proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata* definido em legislação específica, vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data de assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - SEGUROS - Durante a vigência deste contrato de financiamento são obrigatórios os seguros contra morte, invalidez permanente e danos físicos do imóvel, previstos na Apólice de Seguro Habitacional Compreensivo para Operações de Financiamento com recursos do FGTS, os quais serão processados por intermédio da CEF, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) a pagar os respectivos prêmios.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que não contarão com a cobertura de invalidez permanente resultante de acidente ocorrido ou doença comprovadamente existente antes da data de assinatura do contrato de financiamento. Em virtude de o risco de morte resultar agravado, o prêmio cobrado destinar-se-á, nesta hipótese, apenas à cobertura desse risco.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) declara(m), ainda, estar ciente(s) de que, nos 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato, contados a partir de sua data de assinatura, não contarão com a cobertura do seguro por morte, quando tal sinistro resultar de acidente ocorrido ou doença comprovadamente existente em data anterior à assinatura deste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) declara(m) que receberam, juntamente com o presente instrumento, devidamente rubricadas pelas partes,

CAIXA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

cópia das condições especiais da apólice de seguro estipulada pela CEF, tomando ciência de todas as condições pactuadas, especialmente a que estabelece os parâmetros de recálculo dos prêmios de seguro, com o consequente enquadramento na tabela de faixa etária contida nas condições especiais da apólice, e as exclusões de cobertura.

PARÁGRAFO QUARTO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) declara(m), ainda, estar ciente(s) de que não contarão com a cobertura de danos materiais, quando estes resultarem, comprovadamente, de vício construtivo, de responsabilidade do construtor do imóvel, conforme previsão das condições especiais da apólice de seguro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - SINISTRO - Em caso de sinistro de qualquer natureza, fica a CEF autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO ÚNICO - COMPOSIÇÃO DA RENDA FAMILIAR - Acorda(m) o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S), desde já, em conformidade com a legislação pertinente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição de renda, cuja alteração só será considerada, para efeitos indenizatórios, se expressamente obedecidos os requisitos estabelecidos na apólice de seguro habitacional, observados os referentes a nomes, valores e percentuais, indicados na letra "A" deste instrumento e constantes da ficha de cadastro, integrante do processo de financiamento respectivo, a qual faz parte complementar deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - COMUNICAÇÃO DO SINISTRO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) e, desde já, se comprometem a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de morte, os mesmos beneficiários deverão comunicar o evento à CEF, por escrito e imediatamente. O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s), ainda, de que deverão comunicar à CEF a ocorrência de sua invalidez permanente ou danos físicos no imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - ENCARGOS FISCAIS - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos ou contribuições, inclusive tributárias que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel alienado, que sejam inerentes à garantia, ou, ainda que recaem ou vierem a recair sobre a operação objeto deste contrato, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e contribuições devidas ao condomínio, à associação de moradores, dentre outras, serão pagos pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), nas épocas próprias, reservando-se à CEF o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de atraso do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a CEF considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se, neste caso, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente, e acrescidas dos juros estipulados neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - CONSERVAÇÃO E OBRAS - Ficam o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) obrigado(s) a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CEF para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da CEF. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CEF a faculdade de, em qualquer tempo, visitar o imóvel alienado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DOS DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) assume(m) a obrigação de comunicar à CEF eventuais impugnações feitas a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato de financiamento, declarando também:

a) a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não respondem pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia hipotecária constituída em favor da CEF.

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ**CAIXA**
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

b) a autenticidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;

c) a autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta;

d) o regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação;

e) não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Declara(m) ainda, não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No tocante aos débitos de natureza fiscal ou condominial a que se refere a Cláusula VIGÉSIMA SEXTA, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se subsidiariamente responsável(is) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CEF, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDORES não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente conforme estipulado neste instrumento, ressalvando o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DECLARAÇÕES DO(S) VENDEDORES - O(s) VENDEDORES declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento:

a) inexistem em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data.

b) inexistem a seu encargo responsabilidades decorrentes de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a ações reais, pessoais, repressórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia hipotecária constituída em favor da CEF.

c) não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) pessoa(s) física(s) na qualidade de empregador(es) e/ou produtor(es) rural(is), caso contrário, ou no caso de VENDEDORES pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND.

d) não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.

PARÁGRAFO ÚNICO - O vendedor, no caso de pessoa jurídica que exerce atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara solenemente sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando, pois, enquadrado na dispensa da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais e da CND do INSS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) não serem proprietários, promitente(s) comprador(es) de imóvel residencial, financiado nas condições do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, em qualquer município do território nacional. Declaram, ainda, não serem proprietários ou promitente(s) comprador(es) de imóvel residencial, sem financiamento ou já quitado, no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No caso de utilização dos recursos da Conta Vinculada do FGTS, além do previsto no caput desta Cláusula, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) não serem promitente(s) comprador(es) ou proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção no município em que exercem sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana, e nem no atual município de residência.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na hipótese de não ser verificada a declaração mencionada no caput e no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, o fato implicará perda da cobertura dos seguros relativos à segunda aquisição e devolução dos recursos, devidamente atualizados, à Conta Vinculada do FGTS, sem prejuízo da aplicação do disposto na Cláusula VIGÉSIMA SÉTIMA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados conforme Parágrafo PRIMEIRO da Cláusula NONA, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

I - SE OS DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S):

a) faltarem ao pagamento de três encargos mensais consecutivos ou não ou de qualquer outra importância prevista neste instrumento;

b) cederem ou transferirem a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, venderem ou prometerem à venda o imóvel alienado, sem prévio e expresso consentimento da CEF;

c) não mantiverem o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem no imóvel, sem prévio e expresso consentimento da CEF, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada;

d) constituírem sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas alienações, hipotecas ou outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresso da CEF;

e) deixarem de apresentar, quando solicitado pela CEF, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel alienado e que sejam de sua responsabilidade;

II - NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTES HIPÓTESES:

a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) na ficha de cadastro constante do processo de financiamento ou no contrato;

b) quando desfalçada a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não a reforçarem, depois de devidamente notificados;

c) quando contra o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;

d) quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;

e) quando for verificado que, a qualquer tempo, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), como solicitantes deste financiamento para residência própria, eram, na data deste contrato, proprietários de imóvel residencial financiado nas condições do SFH, ou, mesmo sem financiamento, localizado no município de situação do imóvel ora financiado;

f) quando for constatado por qualquer forma que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se furtam à finalidade estritamente social e assistencial a que este financiamento objetivou, dando ao imóvel alienado outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares;

g) no caso de insolvência do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);

h) se houver infração de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento,

quando não for providenciado o registro do presente contrato no prazo estipulado neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Para os fins previsto no § 2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - DA MORA E INADIMPLENTO - Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o caput desta cláusula, a CEF ou seu cessante, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) que pretenderem purgar a mora deverá(o) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem juros remuneratórios contratados, juros de mora e multa moratória, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados conforme disposições contidas na cláusula DÉCIMA TERCEIRA e Parágrafos, deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Qualquer tolerância que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção da CEF, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO TERCEIRO - A mora do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) será ratificada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO QUARTO - O simples pagamento dos encargos, sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) da responsabilidade de liquidar todas as obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUINTO - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ**CAIXA**
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

- a) a intimação será requerida pela CEF, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- b) a diligência da intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;
- d) IV se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária;
- e) se ocorrer recusa dos destinatários em dar-se por regularmente intimados, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtarem a ser encontrados, ou ainda, por se recusarem a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no Parágrafo 4º do Artigo 26, da Lei nº 9.514/97.

PARÁGRAFO SEXTO - Purgada a mora, convalidará o contrato de alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) juntamente com a primeira ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO OITAVO - O(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) não poderá(ão) pagar qualquer encargo mensal do financiamento enquanto não tiverem sido pagos e quitados aqueles vencidos anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização do primeiro encargo vencido e não pago.

PARÁGRAFO NONO - O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da CEF em autorizar o pagamento parcelado.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Se a CEF vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) deverá(ão) reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a essa hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Na hipótese de o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) deixar(em) de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis - ITBI, promoverá, na matrícula do imóvel, o registro da consolidação da propriedade em nome da CEF, devendo ser o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) intimados para conhecimento de tal fato.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade do fiduciário.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da CEF, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no item 6 da letra "C" deste contrato, atualizado monetariamente conforme Cláusula DÉCIMA SÉTIMA, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação.

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

PARÁGRAFO QUARTO - O público leilão (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

PARÁGRAFO QUINTO - A CEF, já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

PARÁGRAFO SEXTO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I. valor do imóvel é o valor da avaliação constante no item 6 da Letra "C" deste contrato, atualizado monetariamente até à data do Leilão na forma da Cláusula DÉCIMA SÉTIMA, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação;

II. valor da dívida é o equivalente a soma das seguintes quantias:

a) valor do saldo devedor apurado na forma citada no Parágrafo Primeiro da Cláusula NONA;

b) valor das prestações e dos prêmios de seguro vencidos e não pagos, acrescido das penalidades moratórias;

c) comissão do leiloeiro;

d) despesas com intimação do(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) e editais de publicação;

e) despesas com a consolidação da propriedade em favor da CEF;

f) contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;

g) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;

h) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

i) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

j) taxa de ocupação devida ao mês ou fração, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação, e devida desde a data da alienação do imóvel em leilão;

k) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CEF em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES);

l) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao DEVEDOR/FIDUCIANTES, salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições à CEF ou aos adquirente no leilão extrajudicial;

m) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CEF, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES).

PARÁGRAFO SÉTIMO - O valor da dívida apurado conforme PARÁGRAFO SEXTO desta Cláusula é atualizado monetariamente, da data da consolidação da dívida até a data do segundo leilão.

PARÁGRAFO OITAVO - No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida apurada na forma do Parágrafo SÉTIMO desta Cláusula, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a CEF entregará ao(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) a importância que sobrar, como adiante disciplinado.

PARÁGRAFO NONO - No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, será considerada extinta a dívida e exonerada a CEF da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) de qualquer quantia, a que título for.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Extinta a dívida, dentro de cinco 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CEF disponibilizará ao(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) termo de extinção da obrigação.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES), a CEF colocará a diferença à sua

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

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

disposição, ou efetuará depósito em conta do(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)), considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - A CEF manterá, à disposição do(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(s).

PARÁGRAFO DÉCIMO-QUARTO - O(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)) deverá(ão) restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CEF, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CEF, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma definida neste contrato, sem prejuízo da sua responsabilidade pelas despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - A taxa de ocupação mencionada no Parágrafo Décimo Quarto incidirá desde a data da alienação do imóvel, perpetuando-se até a data em que a CEF ou seus sucessores vier(em) a ser imitado(s) na posse do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CEF, seuscessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso do adquirente), declarando-se o(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)) CIENTE(S) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CEF, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO - Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo artigo 27 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - DESAPROPRIAÇÃO - No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a CEF receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se a indenização de que trata o caput desta Cláusula for inferior ao saldo da dívida, o(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)) suportarão a diferença apurada, sob pena da cobrança judicial da importância remanescente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)) declara(m)-se CIENTE(S) de que eventual desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer indenização securitária.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CEF, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A CEF poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou intervenção do(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)), em conformidade com o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CEF poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

PARÁGRAFO QUARTO - Assim, o(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)) têm ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual são tomadores, representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CEF, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRI, lastreados em tais créditos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - NOVAÇÃO Não configurará NOVAÇÃO a simples tolerância, por parte da CEF, à inobservância pelo(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)) de obrigações legais e/ou contratuais, assim como as eventuais transigências tendentes a facilitar a regularização de débitos em atraso.

13

CAIXA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - REGISTRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) apresentará(ão) à CEF, exemplar deste instrumento com o comprovante de seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de não ser comprovado pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), o registro do presente contrato, no prazo estipulado no caput desta cláusula, a CEF fica facultado considerar vencida antecipadamente a dívida, ou, a seu critério, promover tal registro imputando ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) as despesas inerentes ao ato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - QUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m), para todos os fins de direito, que tiveram pleno conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - OUTORGA DE PROCURAÇÕES - Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), todos estes declara(m)-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CEF e procuradores reciprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA - ENGENHARIA DA CEF - Entende-se por Engenharia da CEF, os profissionais de seu quadro de empregados, ou profissional por ela credenciado, ou ainda empresa tecnicamente especializada ou habilitada em serviços de engenharia, também por ela credenciada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA - EXTINÇÃO DO COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO DOS DEPÓSITOS DAS CONTAS VINCULADAS DO FGTS - Os valores constantes deste contrato, dependentes das variações do coeficiente de atualização das contas vinculadas do FGTS, na hipótese da extinção desses coeficientes, passarão a ser atualizados pelos índices que vierem a ser determinados em legislação específica.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - DISPENSA DE CERTIDÕES - O(s) COMPRADOR(ES) e VENDEDOR(ES), em comum acordo, declara(m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajustados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajustados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA - QUITAÇÃO DA DÍVIDA - No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CEF fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)) equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - O(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)) deverá(ão) apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tomar plena a propriedade em seu favor, estando CIENTE(S) de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. O(s) DEVEDOR(FIDUCIANTE(ES)), se compromete(m), ainda, a informar o seu endereço de correspondência atualizado.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel objeto deste contrato.

IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO

O ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis a ser pago e apresentado na forma da Lei

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Fração ideal de 132,99/94536,46 do respectivo terreno incluindo coisas e partes comuns, do Condomínio denominado Colina Colibris, localizado em Quissamã, zona urbana do 1º Distrito de

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

CAIXA
CAIXA ECONÓMICA FEDERAL

CADASTRO ECONÔMICO FEDERAL
Itaboraí-RJ, instituído sobre uma área de terras próprias identificada por Área 01, com superfície quadrada de 94536,46m², desdobrada de outra de maior porção. Terreno que tem suas características, metragens e confrontações constantes da matrícula nº 28866 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí-RJ.
Imóvel este havido pelo outorgante vendedor através do registro anterior, matrícula nº 28687, folhas 130 do livro 2/DC em 01/04/2004 devidamente registrada na matrícula nº 28866 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itaboraí-RJ

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

Trata-se da primeira aquisição no âmbito do SFH pelo comprador.

Ata-se da primeira aquisição no âmbito do projeto.

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas.

VENDEDOR(ES)

HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA

DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S):

SISLEI MELO DA COSTA

CREDORA

CEF
MARCELO ANTONIO PAIS ALVES.

conforme procuração. Conforme procuração de substatuimento lavrada respectivamente no 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF, no prot 2454/75, livro 2257, fls 090 e 14º Ofício de Notas do Rio de Janeiro - RJ, livro 4888, fls 025, ato

TESTEMUNHAS:

Nome: KATIA REGINA DA SILVA BARBOSA
CPF: [REDACTED]

Nome: Elaine Francisco Costa
CPF: [REDACTED]

17º OFÍCIO DE NOTAS - Tabelação: SAUL GUERRA E SILVA
Rua do Carmo, 65 - 1º andar - 2300-1004, RJ
por assinatura de: SAULO ANTONIO FAIS ALVES
CNPJ nº 06.945.282/0001-00
Em 08 de março de 2008, Cont. 997
R\$ 200,00 (duzentos reais) Serventes
Total 202 F. Judiciais

MARTA ALVES DE ARAUJO
 ESCRITÓRIA
 SUBSTITUTA
 OFÍCIO DE...
 SECRETARIA DE JUSTIÇA - RJ
 DE FISCALIZAÇÃO
 DE COMERCIALIZAÇÃO
 DE DROGAS
 AJY
 TITULAR

1º SERVIÇO NOTARIAL DE ITABORAÍ - RJ
RUA DR. FERRIRA DOS SANTOS S/Nº CENTRO - TEL.: (21) 2686-3702
Reconheço, por GETULIO HANCA, as firmas de VLS 047-98 Fls 132/
SANDRA ELISABETH MARTINS SARINHA e SIGLEI NELO DA COSTA
e testemuho de da verdade em Itaboraí, 29 de junho de 2004.

	Custas: 3,72
	Lui... : 1,14

[illegible]

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

*O seu Sinho de Morar em um
Condomínio Fechado!*

CENTRO DE ITABORAÍ



POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO **CAIXA**

CONDOMÍNIO FECHADO E URBANIZADO.
FRAÇÕES PRIVATIVAS.
CASAS DE 2 QUARTOS, INDEPENDENTES.
PORTARIA.
SALÃO DE REUNIÕES.
MAIS DE 11.000m² DE ÁREA DE LAZER COM:
- CAMPO DE FUTEBOL SOCIETY.
- 2 QUADRAS POLIESPORTIVAS.
- PRAÇA.
- ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES.
ÔNIBUS A UMA QUADRA.
ESCOLAS PRÓXIMAS.

R\$ 359,00 MENSAL
MENOS QUE UM ALUGUEL!

*Condomínio
Colina Colibris*

*O VALOR ESTIMADO DA PRESTAÇÃO TEM COMO BASE UM ESTUDO DE FINANCIAMENTO ATRAVÉS DA CEF PARA O MODELO SIMPLES DA CASA TIPO 2.
TODOS OS VALORES ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO. MANTENHA A SUA CIDADE LIMPA! NÃO JOQUE ESTE FOLHETO NO CHÃO.

Todavia, tem-se que as empresas rés 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 HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA. e a CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME 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 rés em obrigação de fazer consistente na realização de obras de infraestrutura no Condomínio Colina Colibris. No que tange às obrigações de fazer, 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

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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.

O prazo prescricional de 10 anos somente começa a contar a partir do momento em que o autor com legitimidade extraordinária da ação, nesse caso o Ministério Público, tem conhecimento da violação do direito coletivo tutelado pela presente ação. Veja-

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

se, neste sentido, a Portaria de Instauração de Procedimento Preparatório de fls. 02 datado de 19/06/2013.

Diante disso, tem-se que o no caso concreto aplica-se a teoria da *actio nata*, que reconhece que a contagem do prazo prescricional deve ocorrer a partir do momento **em que o titular da pretensão toma ciência inequívoca da violação ou da lesão ao seu direito.**

Vejam-se alguns arestos colhidos no egrégio Tribunal de Justiça Fluminense, *in verbis*:

0037183-05.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA - Julgamento: 07/10/2020 - SEXTA CÂMARA CÍVEL

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. DECISÃO QUE REJEITOU A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO. **CÔMPUTO DO PRAZO PRESCRICIONAL QUE TEM INÍCIO, APENAS, NO MOMENTO EM QUE O TITULAR DO DIREITO SUBJETIVO TEM CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA LESÃO AO SEU DIREITO. TEORIA DA ACTIO NATA, ADOTADA PELO NOSSO ORDENAMENTO JURÍDICO.** DECISÃO QUE CORRETAMENTE AFASTOU A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO, POIS A DEMANDA FOI PROPOSTA DENTRO DO PRAZO TRIENAL. PRESCRIÇÃO, NÃO CONFIGURADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (grifos nossos)*

0050746-72.2016.8.19.0205 – APELAÇÃO

Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI - Julgamento: 22/11/2017 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE COBRANÇA DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. AUTORA QUE OBJETIVA A CONDENAÇÃO DA SEGURADORA RÉ AO PAGAMENTO DE VALORES RELATIVOS A CONTRATO DE SEGURO DE VIDA CELEBRADO POR SEU FALECIDO COMPANHEIRO. SENTENÇA QUE AFASTA A PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO E JULGA PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL PARA

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

CONDENAR A RÉ A INDENIZAR À AUTORA O VALOR INTEGRAL DA APÓLICE, ACRESCIDO DO SEGURO FUNERAL, O QUE TOTALIZA R\$ 18.950,00 (DEZOITO MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA REAIS) QUE DEVEM SER CORRIGIDOS MONETARIAMENTE A CONTAR DE 24.03.2016, E ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA DE 1% A PARTIR DA CITAÇÃO. RECURSO DA RÉ ALEGANDO PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO E NO MÉRITO, INEXISTÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR O SEGURO FUNERAL POR AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. RECURSO QUE NÃO MERECE PROSPERAR. REJEIÇÃO DA PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO QUE SE IMPÕE. PRAZO PRESCRICIONAL PARA QUE O BENEFICIÁRIO DO SEGURO DE VIDA VENHA A REQUERER O PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO QUE NÃO SE CONFUNDE COM O PRAZO PRESCRICIONAL CONFERIDO AO PRÓPRIO SEGURADO. **PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES DO STJ. NA HIPÓTESE, O TERMO INICIAL DO CÔMPUTO DO PRAZO PRESCRICIONAL É 04.03.2016, DATA DA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA AUTORA ACERCA DA EXISTÊNCIA DO CONTRATO DE SEGURO.** PARTE AUTORA QUE JUNTOU AOS AUTOS TODA A DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA O PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA, BEM ASSIM DO CERIMONIAL FUNERAL NO VALOR DE R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS), CONFORME CONSTA DO DEMONSTRATIVO DE FL.27 (INDEXADOR 000024). RECUSA INJUSTIFICADA. QUEBRA DO DEVER DE LEALDADE E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS PARA 15% (QUINZE POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. (grifos nossos)

IV- DA RESPONSABILIDADE DAS EMPRESÁRIAS RÉS

A empresa ré HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA. possui legitimidade para figurar no polo passivo desta demanda, eis que na condição de proprietária e incorporadora detém plena disponibilidade da coisa e total responsabilidade pelo que se passa em sua propriedade.

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

Nessa toada, a empresa ré CONSTRUTORA MIRAZA LTDA., também possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, eis que foi contratada para realizar as obras de infraestrutura e abandonou as obras do empreendimento sem que as mesmas fossem concluídas. O Consumidor não pode ficar prejudicado nesse “jogo de empurra” entre as empresárias sobre a responsabilidade de realizar as obras de infraestrutura.

Neste sentido, veja-se que consta nos autos cópia do contrato firmado entre HORIZONTE ITABORAÍ IMÓVEIS LTDA e CONSTRUTORA MIRAZA LTDA para execução dos serviços de topografias necessários, a demarcação das frações e outras áreas, com definição de perímetros, fornecimentos de materiais e de mão de obra, inclusive seus encargos sociais previdenciários para colocação de meios-fios, abertura de poço artesiano, instalação de depósito superior de água, instalação de tubos de água potável em frente as frações, instalação de manilhas e as respectivas caixas de recepção necessárias para instalação de rede de águas pluviais e de esgoto sanitário, pavimentação com concreto, asfalto, paralelo de concreto ou de granito nas ruas (segundo escolha da concessionária), construção de muro no perímetro do condomínio, em alvenaria de tijolos de barro ou de bloco de cimento, construção da portaria com instalação do respectivo portão, construção do salão de reunião e demais equipamentos de recreação e lazer e, solicitar à concessionária de serviço público – CERJ, projeto de energia nas ruas do condomínio fazendo face às despesas com a sua respectiva instalação, conforme se vê abaixo:

no mesmo processo; CLAUSULA TERCEIRA: Fica a cargo exclusivo da CONCEDENTE, todos os serviços de terraplenagem, remoção de terras e de entulhos, abertura de valas e assentamentos de manilhas, possíveis com o uso de trator e de retro escavadeira, ficando, no entanto, a CONCESSIONARIA, obrigada a ressarcir a CONCEDENTE, as despesas com combustível e salários diretos de seus respectivos operadores, que não deverão ser superiores ao valor médio do mercado; CLAUSULA QUARTA: Fica a cargo exclusivo da CONCESSIONARIA todos os serviços de topografias necessários, a demarcação das frações e outras áreas, com definição de perímetros, fornecimento de ma-

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

LIVRO Nº 544

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO TERCEIRO OFÍCIO
FRANCISCO ROMANO MOREIRA
Tabellão
LAECIO DUARTE SILVA
RENATO MOREIRA RODRIGUES
LUCIANA DA SILVA MOREIRA
(Substitutos)



teriais e de mão de obra, inclusive seus encargos sociais previdenciários para a colocação de meios-fios, abertura de poço artesiano, instalação de depósito superior de água, instalação de tubos de água potável em frente as frações, instalação de manilhas e as respectivas caixas de recepção necessárias para instalação de rede de águas pluviais e de esgoto sanitário, pavimentação com concreto, asfalto, paralelo de concreto ou de granito nas ruas (segundo escolha da CONCESSIONARIA), construção do muro no perímetro do condomínio, em alvenaria de tijolos de barro ou de bloco de cimento, construção da portaria com instalação do respectivo portão, construção do salão de reunião e demais equipamento de recreação e lazer e, solicitar à concessionária de serviço público - CERJ, projeto de energia nas ruas do condomínio, fazendo face às despesas com a sua respectiva instalação.

Ante o incontroverso descaso das empresas rés em cumprir a legislação e o contrato de compra e venda assumido com os moradores do Condomínio Colina Colibris, 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.”

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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 atenue 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 Rizzardo¹:

*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 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.

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**

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

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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 - PARA CONDENAR 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. INADIMPLENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. INCIDÊNCIA DE HONORÁRIOS RECURSAIS. Atraso na entrega do imóvel.

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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, § 11, 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).

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.”

Ademais, nos ensinamentos de Aguiar Dias, citando a obra Responsabilidade civil em debate, 1ª Ed., Forense, pág. 54, extraímos *in verbis*:

"O incorporador é o responsável por qualquer espécie de dano que possa resultar da inexecução ou da má execução do contrato de incorporação. Trata-se de entrega retardada, de construção defeituosa, de inadimplemento total, pondera Aguiar Dias, responde o incorporador, pois é ele que figura no pólo da relação contratual oposto aquele em que se coloca o adquirente da unidade ou das unidades autônomas."

O artigo 43, da Lei 4591/64, disciplina sobre a responsabilidade civil do incorporador, *in verbis*:

"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:

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;"

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

Ainda destaca os artigos 12 e 14 do Código de Defesa do Consumidor que preceitua:

“Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.”

“Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.”

A responsabilidade das empresárias rés de executarem 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.

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) (Grifou-se)

§ 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) (Grifou-se)

V- DA RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ

Com efeito, extrai-se do exame dos autos do ICs 68/2013 e 87/2013 que a Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí aprovou o projeto para construção do Condomínio Colina Colibris por meio do processo S.F – n. 1284/2003 e retificado pelo processo S.F – n. 0886/2004.

Ocorre que, o Município de Itaboraí após a aprovação do projeto para construção do Condomínio Colina Colibris por meio do processo S.F – n. 1284/2003 e retificado pelo processo S.F – n. 0886/2004 ficou-se omissa em sua obrigação de fiscalização do parcelamento e ocupação do solo urbano.

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

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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:

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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, 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

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

(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 mediadora 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 HORIZONTE ITABORAÍ LTDA e CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME. violaram o direito à moradia adequada e os direitos consumeristas, tendo em vista o descumprimento de cláusulas contratuais e de obrigações legais na construção do CONDOMÍNIO COLINA COLIBRIS. 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,

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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)

§ 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,

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012) Vigência

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:

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

Art. 22. 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.

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 o CONDOMÍNIO COLINA COLIBRIS foi entregue 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 da empresa ré 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 AUTURAL 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 RÉS. 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

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

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 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 à 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 à moradia, sendo certo que pretendiam proporcionar maior espaço de convivência

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

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

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

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 omissso 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 1ª 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

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 rés podem ser aferidas pela análise dos Inquéritos Cíveis nº 68/2013 e 87/2013, tendo em vista que resta cristalino a falta de infraestrutura no CONDOMÍNIO COLINA COLIBRIS, a qual vem afligindo um grande número de consumidores, consoante se depreende dos relatos colhidos em investigação, conforme se vê abaixo:

a) Ofícios do Município de Itaboraí – Ofício PGM nº 623/SEMMAURB/2017, de 26/09/2014, no qual foi informado que “(...) o Condomínio Colibri foi aprovado na década de 80 (oitenta), assim sendo, esta secretaria irá solicitar informações ao setor de cadastro como sugerido” (fls. 214/216); Ofício PGM nº 833/2014, de 07/11/2014, esclarecendo que “remetendo cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí, no qual a referida Secretaria esclarece que o Condomínio denominado Colina Colibris, localizado na Avenida Gênésio da Costa Cotrim (antiga Estrada Quissamã), foi aprovado por esta Municipalidade através do processo S.F – n. 1284/2003 e retificado pelo processo S.F – n. 0886/2004” (fls. 229/230); Ofício SEMMAURB nº 131/2015, de 02/09/2015, encaminhando o Relatório de Diligências, no qual foi constatado que não se verificou nenhum dano aparente causado pelos moradores a não ser a pressão sobre o corpo hídrico pelo lançamento de efluentes, considerando que não existe uma ETE instalada no condomínio para tratamento antes do lançamento, bem como não foi apresentado licença ambiental, demais licenças e autorizações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo .

b) Ofício do INEA – Ofício IBEA/DILAM nº 1727/2014, de 07/11/2014, esclarecendo que : “ (...) para o empreendimento Condomínio Colina Colibris foi concedida a Licença de Instalação nº FE005232, para a construção de loteamento residencial unifamiliar, constituído de 180 (cento e oitenta) unidades, em área de 100.558 m² , com validade até 21/01/2007. Entretanto, informou que decorrido todo o prazo de validade da licença de instalação, o empreendedor jamais retirou a referida licença ambiental o que motivou o seu cancelamento, tornando-o sem quaisquer efeitos legais. (...) Posteriormente, foi realizada diligência ao local, conforme relatório de vistoria em anexo, não sendo constatados danos ambientais que necessitassem de reparação”. (fls. 223/228).

c) Ata de Reunião realizada com os moradores do Condomínio Colina Colibris, relatando, em síntese, que “ (...) que em julho de 2018 compareceu uma empresa

OLM representando a HORIZONTE, para realizar obras no local, conforme contrato em anexo; que os cidadãos não concordam com as partes marcadas em verde no contrato em anexo, eis que suas residências foram excluídas de tais obras, por já estarem construídas; que em 2010 os moradores se cotizaram e fizeram asfaltamento com concreto nas ruas; que nem a HORIZONTE nem a MIRAZA nunca fez qualquer asfaltamento nas vias, conforme fotos em anexo; que atualmente TODOS os moradores já instalaram os sistemas individuais de fossa e filtro; que não existe uma ETE dentro do condomínio; que não existe manilhamento e sim um tubo de 150PVC; que os moradores fizeram a área de lazer; que a principal reclamação dos cidadãos é que ficaram de fora do contratos em anexo; que tanto a MIRAZA como a HORIZONTE sempre abandonaram os compradores (...)" (fls. 431/436).

d) Relatório de Missão do GAP – Relatório GAP-SG/CSI/MPRJ nº 1271/2013, diligência realizada em 12/08/2013 (fls. 143/168); Relatório GAP-SG/CSI/MPRJ nº 1840/2013, diligência realizada no dia 14/11/2013 (fls. 174/191); Relatório GAP-SG/CSI/MPRJ nº 955/2018, diligência realizada no dia 07/06/2018 (fls. 417/427).

O *periculum in mora* se prende à circunstância de que a demandada violou o direito à moradia adequada, tendo em vista o completo abandono que se encontra o CONDOMÍNIO COLINA COLIBRIS. Ademais, o condomínio foi entregue 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 **AS RÉS HORIZONTE ITABORAÍ LTDA. E CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME SOLIDARIAMENTE 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, 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 pelas demandadas, 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 as rés HORIZONTE ITABORAÍ LTDA e CONSTRUTORA MIRAZA LTDA-ME e subsidiariamente o MUNICÍPIO DE ITABORAÍ **a realizem as obras de instalações de infraestrutura básica no local (CONDOMÍNIO COLINA COLIBRIS) 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**;
- c) **sejam as rés condenadas 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

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

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 SISLEI MELO DA COSTA e EULIANETE DO SOCORRO PEREIRA LOBATO** (fls. 02-b e 143), 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 24800-113, Tel.: (21) 2645-6950, bem como por meio do endereço eletrônico 2pjtcoitb@mprj.mp.br.

Dá à causa o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), para os fins do art. 292, CPC.

Itaboraí, 10 de dezembro de 2020.

TIAGO GONCALVES
VERAS

GOMES:

Assinado de forma digital por
TIAGO GONCALVES VERAS

GOMES: [REDACTED]

Dados: 2020.12.10 11:11:15 -03'00'

(assinado eletronicamente)

TIAGO GONÇALVES VERAS GOMES
Promotor de Justiça