



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

Ref.: Inquérito Civil n.º 244/2019 (MPRJ n.º 2019.01277520)

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

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

em face de:

- 1) **CONSTRUTURA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO (CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 05.216.568/0001-68, sediada na Rua Miguel de Frias, 88, sala 301, Icarai/RJ, CEP 24.220-002;
- 2) **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. MARCELO JANDRE DELAROLI, 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 meio ambiente em razão de ato ilícito praticado pela empresa ré CONSTRUTURA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO, em virtude de irregularidade na implantação do CONDOMÍNIO QUARTIER CLUB ITABORAÍ, com conseqüente dano consumerista por abandono do empreendimento, eis que não foram concluídas as obras do local, sendo feita apenas obra na área de lazer do empreendimento, visando atrair compradores, sendo certo que nenhuma outra obra foi realizada.

A inicial é instruída com os autos do Inquérito Civil n.º 244/2019, instaurado no âmbito desta Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva, em razão da representação autuada sob o n.º MPRJ 2019.01277520.

O representante noticia irregularidade praticada pela empresária CONSTRUTURA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO resultante em danos à coletividade, tendo em vista que a empresa está violando os direitos do consumidor no âmbito de Itaboraí, eis que, a referida empresa após a venda de unidades, abandonou o empreendimento, sem que as obras fossem finalizadas.

O GAP realizou vistoria no local em 16 de janeiro de 2020 (fls. 09/30) e relatou que em contato com o Sr. [REDACTED] funcionário da empresa Quartier, foram informados que as obras do empreendimento estão em fase final, que o prazo de entrega estava previsto para o mês de junho de 2020, mas que 300 compradores realizaram o distrato da compra, motivo pelo qual as obras atrasaram. O Sr. [REDACTED] ainda esclareceu que o empreendimento **NÃO POSSUI REDE ELÉTRICA DA ENEL, NEM ESTAÇÃO DE ESGOTO, SENDO CONCLUÍDA PARCIALMENTE A CONSTRUÇÃO DA ÁREA DA RECREAÇÃO COMPOSTA DE: PISCINA, QUADRA DE AREIA, QUADRA ESPORTIVA, CAMPO DE FUTEBOL, ACADEMIA, SALÃO DE FESTA, SAUNA, CHURRASQUEIRA, BANHEIROS, ADMINISTRAÇÃO, GUARITA E PORTARIA.** Por fim, o Sr. [REDACTED] afirmou que as obras estão paradas e que o empreendimento **NÃO POSSUI “HABITE-SE” COMPLETO DA PREFEITURA,** conforme se demonstra a seguir:



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



A empresa C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (fls. 36/201) instada a se manifestar informou, em apertada síntese, que não há embargo na obra em questão e que não há qualquer impedimento para que comercialize os lotes retomados e os que estão em estoque. Ademais, a referida empresa esclareceu que o atraso na entrega do empreendimento decorreu de grave crise que ocorreu no país.

A Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí (fls. 206/207) informou a existência do Processo Administrativo nº 3849/2013, referente ao projeto de construção do Condomínio Quartier Club Itaboraí e que há Alvará de Licença para Construção nº 0204/2020, expedida em nome de C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

Em 12 de maio de 2022, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Itaboraí (210/215) relatou que foram abertos vários processos de Licença Ambiental e que estão em andamento na referida Secretaria. A referida Secretaria esclareceu que constam os seguintes Processos relacionados ao Condomínio: PA nº 10038/2017 (Renovação de Licença Área A); PA nº 10037/2017 (Renovação de Licença Área B); PA nº 10036/2017 (Renovação de Licença Área C); PA nº 2101/2021 (Licença Ambiental ETE); e PA nº 2102/2021 (Licença Ambiental ETA). Que os PAs n. 10038/2017, n.10037/2017, n. 10036/2017, n. 2101/2021 e n. 2102/2021 ainda se encontravam dentro do prazo para juntada da documentação solicitada, de acordo com a Resolução/SEMAU n. 01/2021.



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

Ora, não é crível que após 02 (dois) anos a Secretaria de Meio Ambiente ainda esteja aguardando juntada de documentos nos processos administrativos relacionados ao Condomínio Quartier.

O GAP (GAP-SG/CSI/MPRJ nº 159/2023) realizou nova vistoria no Condomínio Quartier Club Itaboraí, em 25 de janeiro de 2023, e contatou o Sr. [REDACTED], porteiro do Condomínio, **que disse trabalhar no local há mais de 05 (cinco) anos e que desde o início da construção os fatos permanecem os mesmos. Que o condomínio não possui o habite-se, que há estrutura elétrica, porém não há o fornecimento de energia pela empresa ENEL, que as instalações de esgoto existem, porém não há rede de esgoto, que é utilizado sumidouros. Que há 4 imóveis em construção e que as obras estão paradas há mais de 2 anos e que os proprietários dos lotes vivem reclamando da administração do condomínio, conforme se demonstra a seguir:**





2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ



Registra-se que esta Promotoria de Justiça determinou a expedição de ofícios à PGM de Itaboraí, à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo de Itaboraí e à empresa C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com cópia do Relatório de Missão do GAP (GAPSG/CSI/MPRJ nº 159/2023), requisitando que fosse realizada vistoria no local, manifestações e providências, tendo em vista que o condomínio não possui Habite-se, que há estrutura elétrica, porém não há o fornecimento de energia pela empresa ENEL, que as instalações de esgoto existe, porém não há rede de esgoto, que é utilizado sumidouros. Contudo, não houve resposta.

Conforme se observa, trata-se de loteamento, entretanto não foram obedecidas pela empresa ré as obrigações do loteador, conforme disciplina o art. 2º, da Lei 6.766/79, *in verbis*:

“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.



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

§ 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)

§ 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)

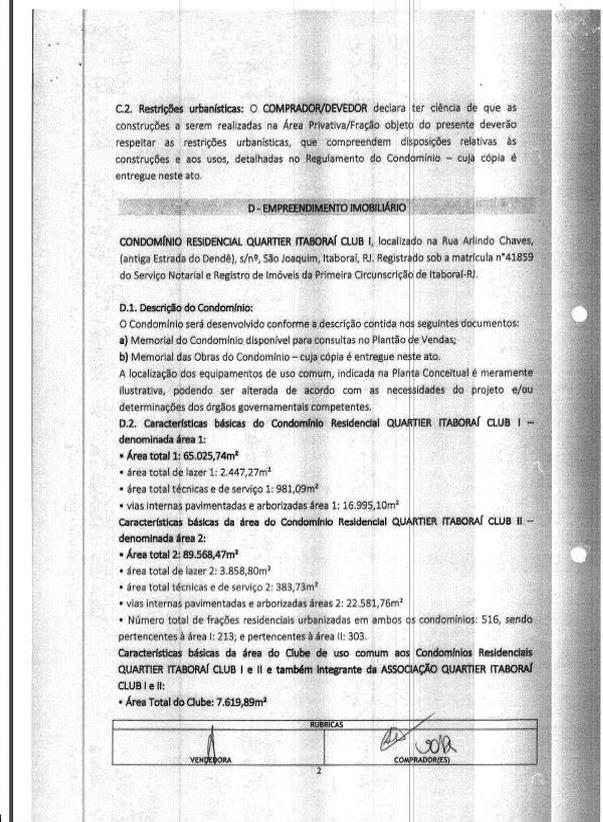
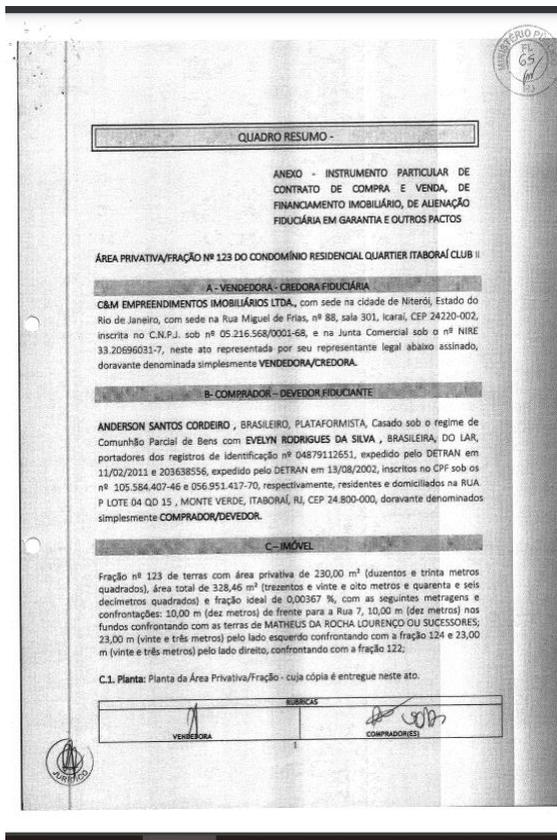
§ 8º *Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o*



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

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. 65/69), bem como a propaganda que prometia um condomínio fechado e urbanizado:





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

• área construída do clube: 529,06m²
• área descoberta e de lazer do clube: 7.090,83m²
D.3. Estação de Tratamento de Esgoto (ETE): O Condomínio será atendido por ETE localizada em área integrante do Condomínio Residencial Quartier Itaboraai Club II, que atenderá aos dois condomínios, e ao clube de lazer.

E- PREÇO DA COMPRA DO IMÓVEL

VALOR TOTAL: R\$ 67.453,70 (Sessenta e Sete Mil Quatrocentos e Cinquenta e Três Reais e Setenta Centavos).

VALOR DO SINAL: R\$2.260,68 (Dois Mil Duzentos e Sessenta Reais e Sessenta e Oito Centavos) que o **COMPRADOR/DEVEDOR** paga neste ato, através de Cheque/TED, a título de sinal e princípio de pagamento, quantia da qual a **VENDEDORA/CREDEORA** dá plena e rasa quitação para nada mais reclamar em tempo algum, após a compensação do referido cheque/TED na conta corrente da **VENDEDORA/CREDEORA**.

VALOR DO FINANCIAMENTO: 65.193,02 (Sessenta e Cinco Mil Cento e Noventa e Três Reais e Dois Centavos)

F. FORMA DE PAGAMENTO/COMPOSIÇÃO DE VALORES

F.1 Parcelas Mensais: 4 (Quatro) mensais, sucessivas e contínuas no valor atual de R\$1.399,80 (Um Mil Trezentos e Noventa e Nove Reais e Oitenta Centavos) cada uma, vencendo a primeira no dia 15/01/2015, e as demais em igual dia dos meses seguintes, até final liquidação.

F.2 Parcelas Mensais: 24 (Vinte e Quatro) mensais, sucessivas e contínuas no valor atual de R\$519,72 (Quinhentos e Dezenove Reais e Setenta e Dois Centavos) cada uma, vencendo a primeira no dia 15/07/2015, e as demais em igual dia dos meses seguintes, até final liquidação.

F.3 Parcelas Semestrais: Não se aplica.

F.4 Parcelas Mensais: 120 (Cento e Vinte) mensais, sucessivas e contínuas no valor

atual de R\$ 452,79 (Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Setenta e Nove Centavos) cada uma, vencendo a primeira no dia 15/02/2017, e as demais em igual dia dos meses seguintes, até final liquidação.

F.5 Parcelas Semestrais: 20 (Vinte) semestrais, sucessivas e contínuas no valor atual de R\$ 1.499,91 (Um Mil Quatrocentos e Noventa e Nove Reais e Noventa e Um Centavos) cada uma, vencendo a primeira no dia 15/08/2017, e as demais em igual dias dos semestre seguintes, até final liquidação.

F.6 As parcelas acima já estão calculadas com os juros de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price, e serão atualizadas pelo índice eleito em contrato, obedecendo ao critério descrito na cláusula 4, à exceção das parcelas descritas na alínea F.1, as quais são fixas.

F.7 VALOR DOS PREMIOS DE SEGURO De morte e invalidez (MIP): R\$ _____ Incidentes sobre todas as parcelas do preço referidas na alínea "F" acima.

F.8 TAXA DE GESTÃO: R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) mensais incidentes sobre todas as parcelas do preço referidas na alínea "F" acima.

G- MEMORIAL DESCRITIVO

1. Área de lazer Clube composta de: Salão de festas, Copa, Sanitários, Salão de Jogos, Fitness, Sauna a vapor, Duchas, Vestiários, 2 Churrasqueiras, Piscina adulta com deck molhado, Piscina infantil, Solarium, Quadra de tênis, Campo de futebol gramado, Quadra de vôlei de areia, Quadra poliesportiva e Playground.
2. Área de lazer 1 composta de: Área com aparelhos de ginástica externa, 2 Churrasqueiras, Praça de jogos externos, Área preservada (Bosque), Área para picnic, Playground infantil, Quadra poliesportiva.
3. Área de lazer 2 composta de: Área com aparelhos de ginástica externa, 2 Churrasqueiras, Praça de jogos externos, Área preservada (Bosque), Espaço Fogueira, Área para picnic, Playground infantil, Quadra de vôlei, Pista para caminhada.

H- FUNDO ESPECIAL PARA DECORAÇÃO E EQUIPAGEM DAS PARTES COMUNS E LIGAÇÕES DEFINITIVAS

RUBRICAS	
VENDEDORA	3
COMPRADORES	4



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

H.1.0 **COMPRADOR/DEVEDOR** declara estar ciente de que o preço total anteriormente estipulado no campo "E" do Quadro Resumo, refere-se a fração ideal de terreno e acessões comuns constante do Memorial de Incorporação, não estando incluído no preço, o valor necessário para composição de fundo especial para decoração, segurança e equipagem das partes comuns, bem como pagamento das taxas e despesas necessárias para instalação das ligações definitivas e pagamento de despesas para regularização e instalação de condomínio, entre elas, exemplificativamente, despesas para: a) aquisição e instalação de aparelhos de iluminação das partes comuns; Piscinas (C/Bomba e Filtro); Jardins; Gradeamentos e Portões com respectiva automação; Sanitários completos, Masculino e Feminino das partes comuns; Sauna (C/Equipamento à Vapor); Ducha; Descanso; Spa; churrasqueira; Píraia; Salão de Festas; Playground Infantil; Iluminação e Decoração da Portaria; b) decoração e equipagem das partes comuns, compreendendo, exemplificativamente, revestimentos especiais, programação visual, mobiliário em geral, paisagismo; c) despesas com ligações de luz, força, gás, água, esgotos, águas pluviais e serviços de execução de subestação de energia na rua ou na parte interna (transformadores, cabos, isoladores, medidores, etc.); medidores individuais de gás; hidrômetro para água do condomínio(geral); d) taxas e emolumentos de Cartórios ou de repartições públicas, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despesas com despachantes; e) gastos com a convocação e realização de assembleias gerais do condomínio; gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

H.2. As despesas relativas à composição do fundo de decoração e equipagem das partes comuns descritas nas alíneas "a" e "b" acima serão rateadas entre todos os adquirentes de áreas privativas/fração, no valor total de **R\$2.250,00** (dois mil, duzentos e cinquenta reais) a serem pagos através de 15 (quinze) parcelas mensais, sucessivas e contínuas de **R\$150,00** (cento e cinquenta reais) cada uma, vencendo a primeira em 10/09/2015 e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

H.3. As parcelas acima serão atualizadas pelo índice eleito em contrato, obedecendo ao critério descrito na cláusula 5.9.2.

H.4. É de responsabilidade do comprador a obrigaçao de arcar com as demais despesas referidas nas alíneas "c", "d" e "e" nos termos da cláusula 5.8 e 5.9.

I- CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DO EMPREENDIMENTO NO QUAL SE LOCALIZA A ÁREA

RUBRICAS	
VENDEDORA	5
COMPRADORES	5

I.4.3. Os recursos para a manutenção da mencionada ASSOCIAÇÃO advirão das contribuições dos Condôminos dos Condomínios Residenciais QUARTIER ITABORAÍ CLUB I e CLUB II.

J- RECURSOS PARA CONSTRUÇÃO

J.1.0 **COMPRADOR/DEVEDOR** manifesta ter conhecimento de que a construção está sendo realizada, em parte, com recursos próprios da **VENDEDORA/CREDOORA**, mas que parte da construção poderá ser financiada por entidade do mercado financeiro, hipótese em que os recursos do aludido financiamento serão aplicados com exclusividade na execução do empreendimento, a exemplo do que prevê o § 3º do art. 31 –A da Lei 4.591/64 com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004.

J.2. Ainda pelo presente instrumento, o **COMPRADOR/DEVEDOR** manifesta ter conhecimento de que para concessão do financiamento o agente financeiro poderá exigir a constituição de garantia hipotecária sobre o terreno e todas as construções que nele vierem a ser erigidas, incluindo a fração ideal e acessões correspondentes a unidade ora vendida, razão pela qual a **VENDEDORA/CREDOORA** solicitará que o **COMPRADOR/DEVEDOR** autorize a constituição da garantia hipotecária.

K- DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

K.1 - Declara o **COMPRADOR/DEVEDOR** ter conhecimento de que a incorporação do empreendimento "Condomínio Residencial Itaboraí Club I e II" será submetida ao regime de afetação patrimonial, nos estritos termos dos arts. 31A a 31F da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, e legislação subsequente que vier a ser editada em relação à matéria.

K.2 - Declara o **COMPRADOR/DEVEDOR** ter ciência e manifestar concordância em que a comissão de representantes dos adquirentes do empreendimento "Condomínio Residencial Itaboraí Club I e II", de que trata o art. 50 da Lei nº 4.591/64, é composta por 3 (três) adquirentes, a saber, "Condomínio Residencial Itaboraí Club I": MARCELO MARQUES THOMAZ, adquirente da Área Privativa/Fração n 159, DANIEL DE LUNA ERTHAL, adquirente da Área Privativa/Fração nº166 e LUCAS REIS SANTOS, adquirente da Área Privativa/Fração nº171; e "Condomínio Residencial Itaboraí Club II": MARCELO MARQUES THOMAZ, adquirente da Área Privativa/Fração n 303, DANIEL DE LUNA ERTHAL, adquirente da Área

RUBRICAS	
VENDEDORA	7
COMPRADORES	7



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

Privativa/Fração nº 119 e LUCAS REIS SANTOS, adquirente da Área Privativa/Fração nº 124.

K.3. - Caso os membros da comissão acima deixem de possuir unidades no empreendimento ou em caso de exigência legal ou administrativa, a **VENDEDORA/CREDOORA** na qualidade de incorporadora convocará Assembleia com objetivo de substituir os membros da Comissão.

K.4 - Em consequência da afetação, obriga-se a **VENDEDORA/CREDOORA** a: (a) manter separado no seu patrimônio todos os bens, direitos e obrigações correspondentes ao empreendimento; (b) preservar os recursos necessários à manutenção do curso regular da obra; (c) manter os recursos correspondentes ao empreendimento em conta corrente bancária específica, distinta da conta corrente correspondente ao patrimônio-geral da empresa; (d) entregar à comissão de representantes, a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e da sua correspondência com o prazo pactuado para a entrega das unidades, ressalvadas eventuais modificações aprovadas pela comissão de representantes; e (e) manter escrituração contábil completa específica relativa ao patrimônio do empreendimento.

K.5. - As reuniões da Comissão de Representantes serão realizadas de 3 (três) em 3 (três) meses em dia e hora que a **VENDEDORA/CREDOORA** vier a designar. As convocações para as referidas reuniões deverão ser entregues aos membros da comissão com antecedência de no mínimo 7 (sete) dias úteis.

K.6 - Por efeito da afetação patrimonial ora convenionada, caso haja paralisação da obra por 30 (trinta) dias ou mais, a **comissão de representantes** notificará a **VENDEDORA/CREDOORA** para que esta, nos 30 (trinta) dias seguintes, e reinicie ou torne a dar andamento regular aos serviços da construção. Caso a **VENDEDORA/CREDOORA** não atenda à notificação, estará a **comissão de representantes** legitimada a, em conjunto com a comissão de representantes, como lhes faculta o § 2º do art. 31F da referida Lei nº 4.591/54, a promover os atos necessários ao prosseguimento da obra, nos estritos termos do mencionado artigo e seus parágrafos, que aqui se consideram inteiramente reproduzidos.

L - DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO
A conclusão e entrega do empreendimento está previsto para o mês de novembro/2016, salvo motivos de força maior, exemplificativamente indicados na **cláusula 5.5**, e observado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) estipulado na **cláusula 5.6**, que poderá

M - DATAS E ASSINATURAS
Itaboraí, 17/12/2014.
Aberron
C&M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Anderson Santos Cordeiro
ANDERSON SANTOS CORDEIRO
Evelyn Rodrigues da Silva
EVELYN RODRIGUES DA SILVA

Testemunhas:
Cristiane Gomes da Silva
Nome: **Cristiane Gomes da Silva**
RG: **03941488-4 - CPF: 98.989.930-02**
CPF:
Gláucia Machado Pinto
Nome: **Gláucia Machado Pinto**
RG: **194.042.114 - CPF: 097.881.147-47**
CPF:

RUBRICAS
VENDEDORA _____
COMPRADORES) _____

RUBRICAS
VENDEDORA _____
COMPRADORES) _____

Todavia, tem-se que a empresa ré não cumpriu com sua obrigação legal, uma vez que não entregou o empreendimento nas previsões previstas no contrato de compra e venda (fls. 65/69) e contando com os equipamentos de infraestrutura obrigatórios previstos em lei, conforme exposto em capítulo próprio.

Foram descumpridas as cláusulas D.1, D.2 e D.3, G.1, G.2 e G.3, verifica-se a violação aos direitos do meio ambiente e da ordem urbanística no âmbito de Itaboraí, eis que a empresa CONSTRUTORA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO abandonou o empreendimento, sem realizar as obras de habitação e 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.

II - DA RESPONSABILIDADE DA EMPRESÁRIA RÉ



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

A empresa ré CONSTRUTORA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO 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.

Ante o incontroverso descaso da empresa ré em cumprir a legislação e o contrato de compra e venda assumido com os moradores do Condomínio Quartier Club Itaboraí, uma vez que abandonou o empreendimento, sem concluir as obras, deve ser aplicado artigos 7º e 18 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.

“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”.

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;*

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.”.



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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;”

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 da empresária ré 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 e no dispositivo da citada lei abaixo reproduzido.

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) (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)

III - DA RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ

Com efeito, extrai-se do exame dos autos do IC 244/2019 que a Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí aprovou o projeto para construção do Condomínio Quartier Club Itaboraí por meio do processo S.F – n. 0204/2020.

Ocorre que, o Município de Itaboraí após a aprovação do projeto para construção do Condomínio Quartier Club Itaboraí por meio do processo S.F – n. 0204/2020 quedou-se omissivo 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:



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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

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

0013925-08.2015.8.19.0075 – APELAÇÃO

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

*APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PRETENSÃO DE IMPLEMENTAÇÃO DE REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO NO SENTIDO DE SE TRATAR DE RESIDÊNCIA LOCALIZADA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. **OBRAS BÁSICAS DE INFRAESTRUTURA QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR, OU SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO, A PARTIR DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, A TEOR DO DISPOSTO NO ART. 5º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 18 DA LEI Nº 6.766/79, DA QUAL NÃO HÁ NOTÍCIA NOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE DE COMPELIR A CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO À IMPLANTAÇÃO DE REDE PARA O FORNECIMENTO, POIS A ELA INCUMBE O ABASTECIMENTO. PRECEDENTES DO C. STJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPRO***

0009826-29.2009.8.19.0067 – APELAÇÃO

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



APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. LOTEAMENTO. OBRIGAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA (SANEAMENTO). PRESTAÇÃO NÃO ADIMPLIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO CONDENANDO, SOLIDARIAMENTE, A LOTEADORA (JADIF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) E O MUNICÍPIO DE QUEIMADOS A EXECUTAREM OBRAS DE SANEAMENTO BÁSICO E AO FECHAMENTO DO VALÃO QUE PASSA AO LADO DA RESIDÊNCIA DOS AUTORES, CONDENANDO-OS, AINDA, AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INCONFORMISMO DE AMBOS OS LITIGANTES. 1- O PRAZO PRECRICIONAL NA HIPÓTESE É REGULADO PELO ART. 205 DO CC E PELO DECRETO Nº 20.210/32. PRECEDENTES. AGRAVO RETIDO DESPROVIDO. 2- CONTEXTO PROBATÓRIO QUE DE FORMA CABAL ILUSTRA A INEXECUÇÃO DAS OBRAS PLEITEADAS PELOS DEMANDANTES, O QUE É CORROBORADO PELO PRÓPRIO MUNICÍPIO, AO RECONHECER HÁ LONGA DATA QUE O LOTEAMENTO É IRREGULAR. 3- RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO PODER PÚBLICO COM SUPORTE NO PODER-DEVER DE FISCALIZAÇÃO E CONTROLE. INTELIGÊNCIA DO ART. 40 DA LEI Nº 6.799/79. 4- A JURISPRUDÊNCIA DO STJ É FIRME NO SENTIDO DE QUE, EM HIPÓTESES COMO A DOS AUTOS, O REGIME DE RESPONSABILIDADE ENTRE O LOTEADOR E O MUNICÍPIO É DE SOLIDARIEDADE NA IMPUTAÇÃO E DE SUBSIDIARIEDADE NA EXECUÇÃO. 5- DANOS MORAIS ARBITRADOS COM PARCIMÔNIA. 6- AJUSTE APENAS DA TAXA JUDICIÁRIA, A QUAL DEVE SER PROPORCIONALMENTE SUPOSTADA POR AMBOS OS SUCUMBENTES. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

0000092-25.2010.8.19.0033 - APELACAO / REMESSA NECESSARIA

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

APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME NECESSÁRIO. LOTEAMENTO. INEXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA. EMPREENDIMENTO APROVADO PELO MUNICÍPIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. 1. Ação de obrigação de fazer proposta



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

IV - 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;



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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

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

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

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

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

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

II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais de natureza indivisível, de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base.

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

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

I - o Ministério Público;

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



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

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

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

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

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

Por isso mesmo, pondera, acertadamente, Antônio Herman Benjamin que “a tutela do consumidor pelo MP tem como premissa básica a defesa do interesse público, algo mais abrangente que o interesse exclusivo do consumidor. Aí reside a razão principal porque é o MP, e não outro órgão, a instituição mais adequada a carrear a tarefa mediativa nas relações de consumo.”

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

V- 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 da empresa CONSTRUTORA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO viola 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 QUARTIER CLUB ITABORAÍ. 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.

Insta salientar que a falta de rede de esgotamento sanitário causa dano ao meio ambiente e a saúde.

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

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

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

§ 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**

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

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

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

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

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

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

II - a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações; III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei nº 12.741, de 2012) Vigência

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;



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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

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

IX - (Vetado);

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

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

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

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

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

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

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



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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 QUARTIER CLUB ITABORAÍ não foi entregue, ou seja, não cumpriu com 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.

VI- DA JURISPRUDÊNCIA

Com o intuito de corroborar o exposto, vale transcrever o entendimento dos Tribunais acerca da matéria, os quais consideram abusiva a prática *in casu*, traduzindo-se em



verdadeiro violação aos direitos do consumidor e contrária às normas do Código de Defesa do Consumidor.

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

0033041-20.2014.8.19.0209 - APELAÇÃO

Des(a). MARIANNA FUX - Julgamento: 10/06/2020 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO EM CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO AUTORAL DE ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR RESCINDIDO O CONTRATO E CONDENAR AS DEMANDADAS, SOLIDARIAMENTE, NA RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS PELOS AUTORES, ALÉM DO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO EXTRAPATRIMONIAL NO VALOR DE R\$ 10.000,00 PARA CADA UM. RECURSO DAS 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 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)



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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 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



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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 Eminente 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



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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

0031848-17.2016.8.19.0203- APELAÇÃO CÍVEL

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



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

antecipada, para fins de determinar que a parte Ré não apresentasse os cheques pós-datados dados como forma de pagamento do saldo devedor. 2) Da ilegitimidade passiva. Os Réus, em sede de contestação, dentre as preliminares arguidas, sustentaram a ilegitimidade passiva do 2º Réu, por se tratar de contrato celebrado com a pessoa jurídica, 1º Réu, ressaltando, ainda, não ser hipótese de desconsideração da personalidade jurídica. De fato, o julgado restou omissivo quanto à apreciação, no mérito, da tese defensiva de ilegitimidade passiva do 2º Réu. 2.1) Da aplicação da teoria da causa madura. Não se está diante de error in iudicando, o que oportunizaria eventual reforma do julgado, mas de error in procedendo, a impor a sua anulação. Tendo em vista que o processo se encontra em condições de imediato julgamento, deve ser aplicada a teoria da causa madura, nos termos do artigo 1.013, § 3º, III do CPC/2015. 2.2) É cediço que a mera participação do sócio administrador na condução do negócio jurídico celebrado pela sociedade não o torna solidariamente responsável. De acordo com a Teoria Menor, a incidência da desconsideração se justifica: a) pela comprovação da insolvência da pessoa jurídica para o pagamento de suas obrigações, somada à má administração da empresa (art. 28, caput, do CDC); ou b) pelo mero fato de a personalidade jurídica representar um obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores, nos termos do § 5º do art. 28 do CDC. 2.3) Não há nos autos qualquer indício ou elemento de convicção que aponte para a necessidade da desconsideração da personalidade jurídica do 1º Réu, TRISULRIO CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES LTDA. 3) Do ônus da prova. Em que pese se tratar de relação de consumo, o ônus da prova do fato constitutivo do direito compete à parte Autora (artigo 373, I, do Código de Processo Civil), do qual não se desincumbiu. 3.1) Fatos constitutivos não demonstrados pela parte Autora. Ausência de comprovação da alegada oferta, a ensejar o abatimento do preço. 3.2) Por outro lado, a parte Ré apresenta o contrato celebrado entre as partes (fls. 267/270), no qual consta previsão expressa de que os adquirentes tinham conhecimento das irregularidades do loteamento, assumindo a responsabilidade de arcar com os custos de regularização e legalização do imóvel, ressaltando, ainda, que a situação foi levada em consideração para o preço do negócio. 4) RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, para julgar extinto o feito, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC, em relação ao 2º Réu, LUIZ CLAUDIO ANCHIETA CARNEIRO e, quanto ao 1º Réu, julgar integralmente improcedentes os pedidos



VII – DOS DANOS MORAIS COLETIVOS

Nesse cenário, a conduta da empresa ré CONSTRUTURA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO (CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.) tem o condão de gerar aos consumidores danos de natureza material e moral, individual e coletivo, além de danos ambientais e urbanísticos pela não execução de obras de infraestrutura, em especial relacionadas a saneamento básico.

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

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

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

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

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

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



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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

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

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

Há precedentes, inclusive, do Superior Tribunal de Justiça:

***DANO MORAL COLETIVO. PASSE LIVRE. IDOSO.** A concessionária do serviço de transporte público (recorrida) pretendia condicionar a utilização do benefício do acesso gratuito ao transporte coletivo (passe livre) ao prévio cadastramento dos idosos junto a ela, apesar de o art. 38 do Estatuto do Idoso ser expresso ao exigir apenas a apresentação de documento de identidade. Vem daí a ação civil pública que, entre outros pedidos, pleiteava a indenização do*



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

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

VIII - 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.”



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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 da empresa ré pode ser aferida pela análise do Inquérito Civil nº 244/2019, tendo em vista que resta cristalino a não realização das obras de infraestrutura do CONDOMÍNIO QUARTIER CLUB ITABORAÍ, a qual vem afligindo um grande número de consumidores, consoante se depreende dos relatos do GAP colhidos em investigação, conforme se vê abaixo:

Relatório de Missão do GAP – Relatório GAP-SG/CSI/MPRJ nº 215/2020, diligência realizada em 16/01/2020 (fls. 09/30); Relatório GAP-SG/CSI/MPRJ nº 159/2023, diligência realizada no dia 25/01/2023.

Registra-se que foram enviados ofícios à PGM de Itaboraí e à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (ofícios 2189/2023-2PJTCOITB, 2190/2023-2PJTCOITB, 2191/2023-2PJTCOITB, 793/2024-2PJTCOITB, 794/2024-2PJTCOITB, 795/2024-2PJTCOITB), mas não houve resposta, fato que demonstra a inércia e omissão do ente municipal em fiscalizar o empreendimento.

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 QUARTIER CLUB ITABORAÍ. Ademais, o condomínio foi entregue sem



condições de habitação digna, tendo em vista que não possui rede de esgoto, não possui “Habite-se,” não há fornecimento de energia elétrica regularizada. Tal fato viola também os direitos fundamentais ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao correto ordenamento e ocupação do solo e direito à saúde (diante da falta de rede de esgotamento sanitário).

Ante o exposto o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO** requer **seja** determinando que **A RÉ CONSTRUTORA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO CUMpra A OBRIGAÇÃO DE FAZER NO SENTIDO DE** realizar as obras de instalações de infraestrutura do local (no mínimo: medidas necessárias para viabilizar o fornecimento de energia elétrica regularizada, rede de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável), 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.**

IX- 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 a ré **CONSTRUTORA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO** e subsidiariamente o MUNICÍPIO DE ITABORAÍ a realizem as obras de **instalações de infraestrutura básica e unidades habitacionais no local (CONDOMÍNIO QUARTIER CLUB ITABORAÍ) mediante a realização de medidas necessárias para viabilizar o fornecimento de energia elétrica regularizada, rede de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável** ou, na



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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

d) seja a ré **CONSTRUTURA QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO (CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)** condenada ao pagamento, a título de dano moral coletivo, de valor razoavelmente arbitrado, não inferior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), corrigidos e acrescidos de juros, que se reverterá ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados, mencionado no art. 13 da Lei nº 7.347/85;

e) seja a ré **condenada 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.).

Em diligências preliminares, para fins de prova, desde logo, o Ministério Público requer a expedição de ofício à Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Itaboraí, instruído com cópia da inicial, nos seguintes termos: requisitando seja realizada vistoria no local, tendo em vista que o condomínio não possui Habite-se, que há estrutura elétrica, porém não há o fornecimento de energia pela empresa ENEL, que as instalações de esgoto existe, porém não há rede de esgoto. E remessa de relatório técnico subscrito por servidor habilitado informando e especificando os danos urbanísticos e ambientais constados.

Protesta, ainda, pela produção de todas as provas admitidas, em especial prova **documental, inclusive superveniente, pericial e oral**, sobre a forma de **depoimento pessoal dos réus e de testemunhas, para o que apresenta o rol que segue logo abaixo.**



2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA
NÚCLEO ITABORAÍ

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, 08 de agosto de 2024.

[Redacted Signature]

(assinado eletronicamente)

TIAGO GONÇALVES VERAS GOMES
Promotor de Justiça

ROL DE TESTEMUNHAS:

- 01- [Redacted] (Relatório: GAP-SG/CSI/MPRJ nº 159/2023);
- 02- [Redacted] (Relatório: GAP-SG/CSI/MPRJ nº 159/2023);
- 03- [Redacted] (Relatório: GAP-SG/CSI/MPRJ nº 159/2023).