

**Processo: 0022430-71.2020.8.19.0023**

**Fls.**

## **Processo Eletrônico**

Classe/Assunto: Ação Civil Pública - Parcelamento do Solo; Cláusulas Abusivas/Direito do Consumidor

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO  
Réu: ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA-ME  
Representante Legal: OTÁVIO BULCÃO DE FIGUEIREDO  
Réu: POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA. EPP  
Representante Legal: MÁRCIO BARBOSA QUIETO  
Réu: TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Representante Legal: GUSTAVO SALGADO VILARDO  
Réu: MUNICÍPIO DE ITABORAÍ

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera

Em 02/08/2024

### **Sentença**

Trata-se de AÇÃO CIVIL PÚBLICA URBANÍSTICA E CONSUMERISTA proposta por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO em face de ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME e outros afirmando, em síntese, que:

A priori, alega o Ministério Público que as empresas réis abandonaram o empreendimento CONDOMÍNIO MONTE VERDE I e MONTE VERDE II, não foram concluídas as obras de infraestrutura, tendo sido feito apenas obras de fachada, visando atrair compradores, com descumprimento de cláusulas contratuais e determinações legais.

Diante dos argumentos acima, requereu a tutela de urgência, a inversão do ônus da prova, a condenação da parte ré em custas e honorários advocatícios. Por fim, a título de danos morais o valor de R\$200.000,00.

Inicial e documentos às fls. 03/521.

Concessão da tutela de urgência às fls. 524/526.

O Município de Itaboraí apresentou documentos e contestação às fls. 728/782, quanto ao mérito aduz a ilegitimidade do Município, a efetiva fiscalização. Ao final, a improcedência total dos pedidos autorais.

Determinada a citação por edital à fl. 890.

Determinada a decretação de revelia à fl. 897.

A Curadoria Especial apresentou contestação, às fls. 901/904.

Réplica às fls. 947/958.

Manifestação da Curadoria informando que não possui mais provas a serem produzidas, à fl. 968.

É O RELATÓRIO.  
FUNDAMENTO  
E  
DECIDO.

Cuida-se de ação civil pública deflagrada pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro tendo como causa de pedir o patente quadro de abandono de Condomínios iniciados e não finalizados pelos Réus, igualmente não fiscalizados pelo Município.

Ressalto que o feito comporta julgamento no estado em que se encontra, na medida em que os autos retratam matéria precipuamente de direito, com questões fáticas dirimíveis à luz das provas já encartadas, sendo desnecessária a produção de qualquer outra prova. Ademais, instados a se manifestar em provas, as Partes nada requereram, autorizando o desate da causa no estado em que se encontra. Assim, vejamos, a iniciar a análise pelas preliminares levantadas pelos Demandados.

No pertinente à nulidade de citação, nada a acolher, mesmo porque foram, de fato, procedidas às buscas de endereço em diversas oportunidades no feito (fls. 913 e ss.), não se logrando êxito na localização dos Réus.

Quanto à ilegitimidade passiva arguida pelo Município, tem-se que, a par da teoria da asserção, o D. M.P. em inicial muito bem fundamentada apontou dispositivos legais infringidos pela municipalidade em sua função fiscalizatória, não havendo como sustentar ausência de pertinência subjetiva para a demanda. Assim, tendo em conta a imputação de responsabilidade ao ente federado, confirma-se a legitimidade impugnada.

No mérito, por sua vez, referidos pontos foram ratificados ao término do feito.

Aliás, após apresentação da inicial e dos fatos subjacentes, absolutamente nada veio aos autos que pudesse afastar as conclusões apontadas, nem mesmo modificado o quadro fático demonstrado, o qual, então, confirmou-se como sendo hipótese de início de construção e oferecimento à venda de Condomínio de unidades habitacionais posteriormente abandonado sem o mínimo de infraestrutura e regularização.

Por certo, segundo consta da inicial, "após a venda dos lotes as empresas réus abandonaram o empreendimento e não fizeram nenhuma obra de infraestrutura no local e que as obras realizadas durante a etapa de venda encontram-se destruídas". Acrescenta-se, ainda, que "há vários problemas de infraestrutura nos condomínios, tais como falta de iluminação, ruas sem calçamento e esburacadas, em alguns locais o esgoto corre a céu aberto e falta de manutenção na área de lazer. Por fim, os moradores relataram que a água usada está suja e sem o tratamento adequado e que há aproximadamente três meses foi entregue uma caixa d'água no condomínio, mas a caixa d'água não foi instalada".

As fotografias acostadas à inicial (fls. 73/83 e 98/115) e o Relatório de Fiscalização de Obras promovido confirmam as teses, podendo-se aduzir que:

"no CONDOMÍNIO MONTE VERDE I as vias internas não possuem pavimento, não há drenagem de águas pluviais, não há meio-fio, os piquetes são de madeira, não há sistema de esgotamento sanitário, não há portaria, o castelo d'água não foi instalado, não há iluminação e não há área de lazer. Já em vistoria realizada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II foi constatado que algumas vias possuem pavimentação em paralelepípedo (em péssimo estado), há em algumas ruas rede de drenagem, meio-fio (em péssimo estado) em algumas ruas, não foi localizado sistema de esgotamento sanitário, há uma portaria em estado de

abandono, o castelo d'água não foi instalado, não há iluminação nas vias internas e área de lazer com churrasqueira, piscina, sauna, mesas de madeira com cobertura em sapê, "deck de madeira" e alguns postes em estado de abandono. A vistoria realizada pela Prefeitura de Itaboraí ainda esclareceu que todo o esgoto é descartado em um canal que divide os dois condomínios" (fl. 09)

Quanto ao oferecimento à venda, também há farta comprovação nos documentos carreados à exordial, podendo-se visualizar promessas de compra e venda e mesmo financiamento pela CEF - fls. 85 e ss. - além de abaixo-assinado de moradores do local requerendo a finalização das obras - fls. 117/118 - seguidas de mais fotografias que destacam o descaso e abandono dos imóveis pelos Réus, havendo até animais pastando no local - fl. 120.

Disso resulta, pois, não exsurgir dúvidas sobre o atual estado dos bens, submetendo os moradores a total insalubridade, os demais consumidores adquirentes à violação de sua expectativa e prejuízo financeiro e, por fim, o meio ambiente ao descaso e comprometimento.

Diante de tal cenário, não há como pretender afastar a argumentação traçada na exordial, nos exatos termos em que posta a responsabilidade de cada Réu envolvido.

Nesse aspecto, quanto à Ré ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA - ME, sua posição na negociação era na condição de corretora, oferecendo os bens à venda (fls. 63/70) e, na forma da lei, assumindo a obrigação de informação quanto ao risco, segurança e legalidade do negócio oferecido.

E quanto ao ponto, inviável afastar a obrigação da Ré no contexto surgido.

Isto porque, a teor do artigo 722 e 723 do Código Civil, o corretor deve executar a mediação com prudência e diligência, prestando, inclusive, as informações necessárias quanto ao risco do negócio.

Na hipótese dos autos, não restou evidente tal conduta por parte da Ré, a qual faltou com seu dever e deve arcar com os prejuízos decorrentes de sua participação no evento.

Não se desconhece que, para fins de configuração da responsabilidade, deve o corretor estar envolvido na negociação, intermediando-a ou prestando algum auxílio, com o que advêm as obrigações acima destacadas. Acerca da matéria, assim se pronunciou Raul Petrilli Lemos de Campos, em artigo extraído da internet (<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8672/A-responsabilidade-civil-do-corretor-de-imoveis>):

"No que concerne ao corretor de imóveis, a dissociação entre o fornecimento das informações essenciais e a apresentação da documentação se torna impossível, uma vez que, para que todos os comunicados imprescindíveis sejam feitos haverá de se ter ciência prévia da documentação.  
(...)

O corretor deve ter conhecimentos específicos sobre o imóvel, quanto à sua localização, imediações, dimensões, estado de conservação, eventuais vícios na construção que sejam de fácil constatação, incidência de luz solar, possibilidade de enchentes entre outras.

A respeito do risco do negócio, ao intermediador caberá a ciência daqueles possíveis de ocorrer, bem como das eventuais alterações de valores e quaisquer assuntos que possam vir a abalar a efetiva concretização do negócio.

As certidões fiscais do imóvel, e relativas ao próprio titular são exigidas. (...)

Munido de todas as informações e documentações, o corretor as passará integralmente ao promitente comprador, mesmo ensejando em depreciação do imóvel, deixando à conveniência do cliente a conclusão ou não do negócio. Dessa forma, ao intermediador não se atribuirá

responsabilidade.

Caso não o disser, será caracterizada a culpa por parte do corretor a qual será imputado os rigores da lei."

Nesse contexto, observa-se que ao corretor cabe o exame detalhado da situação do imóvel e de seu proprietário/incorporador, com vistas a, transparentemente, bem orientar a concretização do negócio. Deve se precaver sobre a regular condição do bem a ser negociado, bem assim de todos os pressupostos e condições para a celebração da avença, mesmo porque em tal consiste seu ofício, o qual não se resume à aproximação entre as Partes.

Ora, compulsando os autos, nota-se que efetiva participação na transação possuiu a Demandada, tanto que oferecia diretamente os imóveis à venda - fls. 63/70 - recebendo, certamente, sua parte na negociação a título de comissão.

Ora, assim sendo, configura-se seu envolvimento efetivo na negociação e, por via de consequência, o surgimento dos deveres e obrigações correlatos ao seu ofício.

E quanto ao específico ponto, somente se pode concluir que não andou bem a Parte Ré no assunto envolvendo a segurança da avença. Não lhe aproveita, nesse passo, qualquer argumento relacionado à ausência de culpa, mesmo porque era sua a responsabilidade profissional de se precaver quanto à regularidade na transmissão e negociação do bem.

Cumpra-lhe exigir toda a documentação pertinente e até mesmo verificar a legitimidade do proprietário ou transmitente e da condição do imóvel oferecido, não podendo se visualizar no caso em comento qualquer mínima hipótese de excludente de reponsabilidade.

Bastava à Ré melhor diligenciar em seu mister e facilmente evitaria o dano causado aos envolvidos, legitimamente amparado, por sua vez, pela legislação de regência.

Nesse contexto, caracterizados restam os requisitos concernentes à responsabilidade civil, tidos estes como o dano, o nexa causal e a culpa da Ré. O dano deflui da frustração do negócio e o nexa causal, de que somente restou frustrado pela conduta negligente da Ré, nos moldes acima descritos.

No pertinente aos demais Réus, mais ainda patente sua responsabilidade no caso em testilha.

Na letra da inicial, "a empresária POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA atuou como proprietária, incorporadora e construtora dos empreendimentos. Já as empresas rés POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA - EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA são incorporadoras, sendo responsáveis por administrar como serão realizadas as obras."

Acerca da legislação afeta ao tema e às pessoas envolvidas, cite-se o artigo 43 da Lei 4591/64, sendo certo que à época dos fatos, era a seguinte a redação do dispositivo legal em exame:

"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;

I - encaminhar aos adquirentes e à comissão de representantes dos adquirentes a cada três meses: (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

a) o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

b) a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos; (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)"

Posteriormente, em 2022, modificou-se a redação, porém a obrigação permaneceu a mesma, em essência, consoante se observa do transcrito adiante:

"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 - encaminhar à comissão de representantes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

a) a cada 3 (três) meses, o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

b) quando solicitada, a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos, devendo os integrantes da comissão de representantes, no tratamento de tais dados, atender ao disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), no que for aplicável; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

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 fôr o caso e se a este couber a culpa;

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

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

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

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

Revogado pela Lei nº 10.931, de 2004

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)"

Observe-se, por oportuno, que a atual redação prevê expressamente a indenização pelos

prejuízos resultantes do abandono da obra ou de se retardo injustificado (inciso II), densificando obrigação que já defluía da legislação geral, em evidente diálogo de fontes.

Com efeito, a responsabilização das Rés no ponto encontrava mesmo subsunção legal em todo o normativo cível e consumerista que permeia o tema, em especial o que se extrai do CDC, a saber:

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

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo".

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

"Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.  
§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores".

Ainda que assim não o fosse, é lógico e ululante que, responsabilizando-se por um empreendimento e, mais, vendendo unidades deste, devem os incorporadores, construtores e proprietários responderem por sua conclusão e entrega, na forma dos contratos e das promessas realizadas, de acordo com o mais básico retrato dos princípios cíveis de adimplemento contratual e deveres anexos à boa-fé.

Disso resulta, pois, que houve, de fato, inadimplemento contratual por parte das Rés, não se seguindo, por outro turno, qualquer similar conduta dos adquirentes ou de quem seja.

Ora, em norma legal que dispensa maiores comentários, reza o Código Civil que aquele que descumpra obrigação contratual responde por perdas e danos, sendo de se acrescentar, ainda, que, de acordo com a teoria do risco do empreendimento, possui a Parte Ré responsabilidade perante os consumidores no seu trato comercial, seja quanto à contratação, seja no atinente à execução do contrato.

Por certo, não lhe aproveita eventual tese de fato exclusivo de terceiro ou casos fortuitos, haja vista que, na qualidade de fornecedor de bens e prestador de serviços, deveria diligenciar minuciosamente quanto aos negócios realizados. Esta atividade o torna responsável frente a um dano havido no mercado de consumo, de moldes a confirmá-lo como responsável pelo evento danoso causado.

Isto porque, igualmente consoante já assinalado, a responsabilidade, boa-fé e lealdade contratuais perduram desde as tratativas até a execução do contrato, não cessando na sua celebração. Assim sendo, não é de se reconhecer tenha a Ré procedido às cautelas de praxe quando da negociação e sua finalização.

Eventual crise financeira não a isenta de responsabilidade, tampouco lhe retira a obrigação de indenização, haja vista ser experiente e profissional no campo da construção civil, devendo, no mínimo, calcular as dificuldades financeiras e articular planejamentos estratégicos, não podendo, simples e impunemente, deixar de cumprir contratos celebrados ao frágil argumento de abalo no mercado.

A respeito do ponto, repita-se que o fornecedor deve suportar os riscos decorrentes de sua atividade, consoante já decidido pelo Direito Pretoriano: Apelação Cível nº 20010110929747 (Ac. 192474), 2ª Turma Cível do TJDFT, Rel. Waldir Leôncio Junior. j. 03.05.2004, unânime, DJU 09.06.2004.

Cuida-se da já mencionada teoria do risco do empreendimento, aplicável também ao caso em apreço, convindo frisar que os Réus não se desincumbiram de afastar sua negligência ou ainda comprovar culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

Por outro lado, acentue-se que qualquer crise financeira tão alegada na atualidade por empresas congêneres configura, quando muito, fortuito interno, inapto a afastar a responsabilidade contratual exsurgida.

Afora a responsabilidade cível, as Demandadas, de igual modo, também não atenderam a legislação relacionada ao meio ambiente, vez que o pouco que lograram fazer no empreendimento o fizeram sem a mínima infraestrutura e saneamento básico, consoante relatórios, fotografias e pareceres juntados no feito.

Logo, com acerto a tese inicial, passando-se, por fim, à responsabilidade subsidiária do Município, único efetivamente participante do feito.

E, no ponto, igualmente com acerto a tese inaugural.

Muito embora sustentasse ausência de conduta hábil a incluí-lo na demanda, a prova produzida desde a inicial apenas atesta o oposto.

De fato, tendo inicialmente emitido as Licenças favoráveis à construção e prosseguimento do empreendimento, deixou o Município, por completo de atuar e fiscalizar o empreendimento.

Citando em sua defesa dispositivo legal que, a bem da verdade não se aplica integralmente ao caso posto, olvidou-se ser sua a atribuição constitucional de bem fiscalizar o parcelamento e edificação do solo urbano, no exercício do poder de polícia que lhe impõe o texto constitucional, a saber:

"Art. 30. 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;"

E mais: conforme legislação infraconstitucional, é mesmo dever do ente federado observar a regularidade dos parcelamentos e nele intervir quando abandonados ou mal geridos. Assim (Lei 6.766):

"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."

Na hipótese dos autos se, de início, andou bem o Município ao elaborar relatórios e

fiscalizações relacionadas aos Condomínios em exame, logo após esqueceu-se de seu mister constitucional, nada fazendo com os fatos que, por si sós e sem necessidade de maiores demonstrações, saltavam-lhe aos olhos.

Nem se diga, nesse contexto, de que não fora informado a respeito das irregularidades, mesmo porque a quem regulariza é dado o prévio dever de fiscalizar, de modo a não bastar aguardar eventual informação lhe alcançar, sendo seu dever exercer o múnus da fiscalização e, se for o caso, atuação.

Nisto resulta sua responsabilidade no processo, ainda que subsidiária, estando demonstrada, pois, sua omissão, não amparada por qualquer argumentação ou norma invocada.

Em sua contestação, alega-se se tratar de Condomínio particular, sobre o qual falta ingerência do ente público.

Ora, exatamente o que se debate no feito é a ausência de finalização regular do empreendimento, com a concretização e colocação em prática do projeto aprovado pelo município e mesmo atendimento as mais básicas regras de saneamento básico.

A tanto não se pode omitir o Poder Público, dado ser sua, na essência, a obrigação de bem conduzir o parcelamento do solo urbano. Uma vez mal conduzido, pois (e flagrantemente, diga-se), deve intervir, seja obrigando os empreendedores a assim o fazer, seja fazendo, por si próprio, em obediência aos reclamos do meio ambiente, da sociedade e do meio urbanístico.

Como resta possível facilmente observar e seguindo a linha do afirmado linhas atrás, não há margem, pelo sistema jurídico vigente, para discricionariedade relacionada à atuação do Poder Público na hipótese em comento, podendo existir e perdurar, quando muito, no tocante às formas, meios ou mecanismos de fazer valer a efetividade legal das normas supramencionadas.

Com efeito, não há como sustentar possa o Município, em nome da liberdade das instituições e relações privadas, deixar de cumprir comandos constitucionais e legais essenciais e basilares. Tal, ademais de fugir à razoabilidade e à proporcionalidade, esbarraria na própria legalidade e juridicidade da atuação administrativa.

Por certo, e como de conhecimento geral, não é dado ao administrador deixar de atuar quando a lei assim o exige, sendo certo que a discricionariedade apenas vigora no espaço deixado pela lei ao agente estatal. Quando não há tal espaço ou liberdade, mas sim comando legal, deve o administrador atuar, sob pena até mesmo de responsabilidade e dever de indenizar.

Ora, os pontos acima destacados dão conta do acerto da pretensão inicial, motivo a mais para requerer atenção extrema do Poder Público.

Aliás, é tempo mesmo de evitar maiores tragédias, eis que o avanço populacional desordenado e a necessidade de atenção básica à saúde e meio ambiente não aguardam a letárgica parcimônia do ente público.

Frente a tal cenário, tem-se, pois, que, de um lado, a situação de risco existia e perdura até a presente, e, de outro, o Município detém responsabilidade patente para solucionar da melhor forma possível a questão, estando a se opor veementemente às suas obrigações legais de acordo com este feito.

Assim sendo, tendo em vista todo o comprovado nesta sede, bem como a sólida fundamentação legal que o ampara, insta ter por integralmente procedentes os pedidos iniciais, seja no pertinente à indenização, seja no tocante obrigação de fazer correlata.

EX-POSITIS, por mais que dos autos consta e princípios de Direito recomendam, JULGO



PROCEDENTES OS PEDIDOS formulados para tornar definitiva a liminar concedida às fls. 524/526 e determinar que:

1) os réus ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA - EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e subsidiariamente o MUNICÍPIO DE ITABORAÍ realizem as obras de instalações de infraestrutura básica no local (CONDOMÍNIOS MONTE VERDE I e MONTE VERDE II) mediante a realização de obras para construção e instalação de equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação ou, na impossibilidade, que arquem com os ônus financeiros, legais e fiscais oriundos de tais medidas, devendo, ainda, 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, tudo sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00 por cada dia de atraso; e

2) arquem os Réus ESTRUTURA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA -ME, POUSADA FORTE DE CABO FRIO LTDA - EPP e TERRAINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA solidariamente com o pagamento, a título de dano moral coletivo, de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), corrigidos e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, revertidos ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados, mencionado no art. 13 da Lei nº 7.347/85;

Face à sucumbência havida, condeno os Réus ao pagamento das custas processuais, observadas as isenções legais do Municípios, e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, a ser revertido em favor do Fundo especial do Ministério Público.

Intimem-se pessoalmente da presente Sentença o I. Prefeito de Itaboraí e o Secretário municipal de Obras.

Proceda o Cartório às diligências porventura necessárias.

Ciência ao MP.

Havendo recurso de apelação contra o presente julgado, certifique-se nos autos quanto a tempestividade e preparo. Intime-se o apelado para apresentar contrarrazões na forma do art. 1.010, §1º, CPC/15. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação deste e, devidamente certificado nos autos, remetam-se os autos ao E. Tribunal de Justiça na forma do art. 1.010, §3º, CPC/15. Caso nas contrarrazões haja pedido de reforma de decisão que não pode ser objeto de agravo de instrumento, proceda-se na forma do art. 1.009, § 2º do CPC/15.

P.R.I. e Cumpra-se.

Itaboraí, 02/08/2024.

**Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Itaboraí  
Cartório da 1ª Vara Cível  
Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217 CEP: 24800-201 - Centro - Itaboraí - RJ e-mail:  
itb01vara@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: **4T3E.XZJ6.SB8R.HE14**  
Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos

