



**COMARCA DE IMPERATRIZ**

**2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA**

---

**PROCESSO nº. 0801273-36.2022.8.10.0040**

### DECISÃO

Trata-se de Ação Civil Pública proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL, através da 3ª Promotoria Especializada de Imperatriz, em face RESIDENCIAL IMPERATRIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ em razão de danos ao Meio Ambiente e à Ordem Urbanística fomentados pelas irregularidades existentes no empreendimento imobiliário Colinas Park e não corrigidos através do exercício do poder de polícia do ente público.

Lastreia-se a prefacial em procedimento inaugurado no âmbito do Ministério Público a partir de representações formuladas por populares no sistema de atendimento da Ouvidoria daquela instituição, no ano de 2019, “buscando providências sobre alagamentos ocorridos no empreendimento imobiliário ‘Colinas Park Residencial’, nesta cidade, em decorrência de diversas irregularidades nas obras de drenagem de águas pluviais, especificamente nas quadras 45, casa 1, e 46, casa 1, com perda de móveis, risco à integridade física e condenação de casas pela Defesa Civil por estarem situadas em área de risco”.

Tratando-se de procedimento debelado a partir de alagamento ocorrido no ano de 2019, foram anexadas imagens referente às avarias decorrentes da submersão de um imóvel, adotando-se o promotor presidente do procedimento como providências inaugurais a requisição de informações à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINFRA e à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMMARH com posterior envio de relatório técnico.

Consoante narrado na exordial, em resposta ao Ministério Público, a SINFRA encaminhou o Parecer Técnico (fls. 17/28 – ID 59196644), informando que após vistoria realizada no dia 17 de outubro de 2019 constatou terem sido realizadas obras de drenagem pelo empreendimento permanecendo, contudo, irregularidades. Verbis:

“ (...) em relação as obras de drenagem realizadas no loteamento, foram apontadas a presença de lançamento de águas (água servida) ou até mesmo sumidouros diretamente para as sarjetas, que por sua vez acabam por invadir o leito das vias, enfraquecendo e destruindo o pavimento, como descreve:

‘ Alguns trechos já apresentando erosões próximas à via com distância de até 1,00m do meio-fio, comprometendo assim toda a infraestrutura da rua longitudinal 01, situada paralela a este canal. A hidro-semeadura executada não funcionou na contenção das erosões.’

Com base no parecer técnico juntado aos autos, há irregularidades na execução das obras de infraestrutura, apontando a presença de “borrachudos” em pontos isolados do conjunto de vias, o acúmulo de águas, provenientes em alguns casos de pouca declividade para as laterais das mesmas, atestando ainda que grande parte das vias que receberam pavimentação em bloquetes encontram-se com acúmulo de águas servidas e ainda vários trechos com a presença de meios-fios e sarjetas danificadas ou inexistentes.

Ao final sugeriu correções no sistema de drenagem pluvial e de pavimentação, vejamos:

‘As devidas correções para todos os itens anotados dos dois sistemas (drenagem e pavimentação) como, posicionamento, larguras, níveis e etc; Recuperação das paredes laterais do canal e execução de obras de contenção das erosões do canal situado paralelo a Rua Longitudinal 01; Prolongamento da utilização do sistema de proteção das paredes do canal com gabiões em toda a sua extensão; Execução de procedimentos de capina, limpeza e pintura a cal (se prevista em especificações) de meio-fio sarjetas de todo o empreendimento; Evitar o lançamento das águas servidas (cozinha, área de serviço, pias e lavatórios) para dos dispositivos de drenagem urbana. No caso do canal a intervenção dos serviços deverá ser imediata, nas correções das paredes e obras de contenção das erosões’.

Em sua manifestação no referido procedimento, cuja cópia integral acompanha a exordial, a empresa Casa & Terra Empreendimentos, responsável pelo loteamento Colinas Park Residencial sustentou a regularidade do empreendimento o qual foi aprovado em 06.11.2012 através do processo 24.001.2033/2012, tendo o Município de Imperatriz recebido o empreendimento em 23.11.2018 através de Termo de Verificação e Recebimento do Loteamento Urbano Colina Park (processo 2018/013844), “após a conclusão de todas as obras de infraestrutura exigidas na Licença de Instalação, consistentes em: pavimentação, abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, drenagem pluvial e meio-fio, sendo cobrado inclusive IPTU dos imóveis desde o ano de 2013”. Suscitou, ademais, no tocante aos alagamentos que “o município de Imperatriz/MA possui problemas crônicos de macrodrenagem que transcendem os limites do loteamento Colina Park e as soluções a serem adotadas pela empreendedora Casa & Terra Empreendimentos, sendo todos os problemas de conhecimento público que tangem toda a região urbana da cidade”, oportunidade em que indicou o elevado índice pluviométrico ocorrido em 2019 e 2020 como elemento integrante da responsabilidade do fato. Mencionou os decretos de calamidade pública editados nos anos de 2019 e 2020 como substrato para a tese sustentada.

Ainda na resposta da empresa responsável pelo empreendimento, acerca do parecer técnico da SINFRA, apresentou os seguintes apontamentos, consoante narrado na peça vestibular: “quanto à execução de obras de drenagens e pavimentação em todo o loteamento sustentou que não compactua com o lançamento de água servida nas sarjetas; que não possui competência para responsabilizar os moradores infratores, atribuindo tal ônus ao município de Imperatriz; que desconhece o acúmulo de água na canalização de meia cana, bem como que o canal na divisa do empreendimento, mas que acompanha de perto sua estrutura como medida de segurança. Com relação a obra de pavimentação informou que a infraestrutura exigida no Decreto que aprovou o loteamento já fora entregue ao município, e que com relação as ruas revestidas com bloquetes, comunicaram que a maior parte dos meios-fios, sarjetas e pavimentos danificados são ocasionados pelos próprios moradores do loteamento”.

Por fim, ainda em sede de resposta, a empresa responsável pelo empreendimento declinou ainda como elementos que contribuem para os alagamentos as ocupações que ocorrem no entorno resultam em regime hidrológico diferente do previsto no projeto de drenagem pluvial do loteamento, com destaques para o novo prédio da UEMASUL e novos bairros a montante do loteamento; e a abertura de comportas da UHE Estreito acelera a elevação do nível do rio Tocantins, afetando seu entorno e afluentes. Ao fim, declarou que tem adotado medidas mitigadoras para enfrentar os problemas surgidos, que tem elaborado estudos de antecipação a novas ocorrências.

Inicialmente tramitando no âmbito da Promotoria do Consumidor, ao longo do procedimento foram apresentadas outras reclamações de moradores do empreendimento imobiliário destacando-se as irrisignações quanto à qualidade da água do



pluviais são exemplos, inclusive de que houve falhas no licenciamento ambiental. De outro lado, é quase certo a continuidade de problemas e irregularidades nas obras de infraestrutura (sistemas de drenagem, esgotamento sanitário, ruas, água, etc) mesmo com notícias de pequenos reparos, com o agravamento da aproximação do período chuvoso no território do município, tendo em vista que o sistema de drenagem pluvial implantado no empreendimento é inoperante no período de chuvas, o que justifica o ajuizamento da presente Ação Civil Pública, ficando certo que nada impede eventual ajustamento de conduta judicial das partes do polo passivo”.

Prossigui na narrativa mencionando a novas reclamações sobre alagamentos e a infraestrutura deficitária no empreendimento, acostando ao procedimento que tramitou no Ministério Público e que veio instruindo a prefacial, diversas imagens e vídeos de alagamentos ocorridos no empreendimento e documentos referentes a ações judiciais individuais ajuizadas entre os anos de 2019 a 2021 tramitando nas Varas Cíveis da Comarca de Imperatriz, inclusive em 2ª Instância, as quais buscam as rescisões contratuais e indenizações do RESIDENCIAL IMPERATRIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sendo que destas apenas um escritório de advocacia acompanha nas varas cíveis de Imperatriz trinta ações indenizatórias de moradores do loteamento e quatorze processos na 2ª instância, todos em face do loteamento Colina Park e lastrando-se na mesma causa de pedir (ID 59196658, fls. 65/72).

Apontou, a parte autora que no curso de uma das ações judiciais que tramita na 2ª Vara Cível desta Comarca, especificamente do processo n.º 0805845-06.2020.8.10.0040, o magistrado Eilson Santos da Silva, identificando a existência de outras ações judiciais na Comarca de Imperatriz, com a mesma causa de pedir, proferiu decisão buscando a cooperação com os demais juízos cíveis da Comarca, para a prática de atos processuais, principalmente de perícias judiciais no loteamento Colina Park e demais atos para evitar julgamentos discrepantes, oportunidade em que determinou o levantamento de todos os processos, ainda não julgados, que possuem a mesma causa de pedir deste feito (alagamento no residencial Colina Park), com comunicação aos demais juízos cíveis desta Comarca para, querendo, firmar termo de cooperação para fins de produção de prova compartilhada e a realização de uma audiência pública para explicitar o novo formato probatório relativo aos feitos que possuem a mesma causa de pedir remota.

Acostado às fls. 50/59 do ID 59196658 consta Laudo Técnico denominado NOTA TÉCNICA: BAIRRO COLINA PARK – IMPERATRIZ – MARANHÃO subscrito pela Dra. Cleonilde Queiroz – Bióloga – CRBio 73235/06, Doutora em Biologia Ambiental, a qual conclui que “Considerando a Localização do bairro Colina Park, vizinho a dois rios, Cacaú e Tocantins, e a jusante (abaixo) de uma Hidrelétrica que opera por conceito fio d'água, sabendo ainda que, a microrregião de Imperatriz sofre influências de diversos sistemas indutores de precipitação: TSM, ZCIT, El Niño e La Niña, Zona de Convergência do Atlântico Sul, sistemas frontais, efeitos de brisa local e a floresta amazônica e, sabendo ainda que as chuvas de Imperatriz são denominadas anômalas, CONCLUI-SE que uma parcela do loteamento residencial Colina Park não oferece cenário para construção habitacional, sendo assim IMPRÓPRIO PARA A MORADIA em algumas quadras”.

Consta no mesmo documento ainda a seguinte informação: “É notável que quanto mais próximo do rio Tocantins ou do rio Cacaú, mais atingida é a residência. O loteamento Colina Park é composto por 67 quadras, destas 24 são afetadas pelas enchentes do Cacaú e Tocantins. As quadras afetadas, recorrentemente, pelas enchentes são: 27, 28, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67. A avenida Colina Park é praticamente toda atingida pelos alagamentos, a direita pelo rio Cacaú e a esquerda pelo córrego Cacaúzinho tentando passar (Anexo 2)”.

Outrossim, acompanha a prefacial Laudo de Constatação n.º 010/2022 da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH (fls. 121/144 ID 59196658) onde declara que “a referida área tem características de planície de

inundação, área de várzea, uma vez que, pela sua topografia, pela proximidade que tem do leito do rio e o comportamento das águas fluviais. Esses conjuntos colaboram para que a água do leito do rio avance em direção à área do loteamento, que é uma área que proporciona naturalmente um mecanismo de regulação do curso do rio”. Registrou que área de várzea ou de inundação é vedado o Parcelamento do Solo Urbano até que sejam adotadas as medidas necessárias ao escoamento das águas, conforme Lei n.º 6766/79. No caso do empreendimento Colina Park I ressaltou ademais a ausência de todas as licenças necessárias para a conclusão do licenciamento ambiental, destacando que a licença de instalação 007/2016 (processo n.º 9117/2016) venceu em 26.04.2019 e desde então não houve iniciativa dos responsáveis pelo empreendimento para a prorrogação da licença de instalação ou requerimento para concessão de licença de operação; situação que torna o empreendimento irregular perante a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos. Por sua vez, no tocante ao projeto do loteamento Colina Park II, informou que o projeto foi recusado desde 09.12.2021 por meio do parecer técnico n.º 201/2021 por descumprir o prazo máximo da licença de instalação.

Após discorrer sobre as responsabilidades do empreendedor e do Município, a parte autora requereu a inversão do ônus da prova, em aplicação à Súmula n.º 618 do Superior Tribunal de Justiça, requerendo, por fim, em sede de pedido de liminar: 1. Quanto ao requerido LOTEAMENTO COLINA PARK por si ou por intermédio de terceira pessoa física ou jurídica responsável a determinação para: a) cessar imediatamente o empreendimento (embargo judicial), consistente na imediata proibição de darem continuidade ao ilegal parcelamento do solo (lotes), inclusive a realização de quaisquer novas obras de melhoria ou de infraestrutura, e de qualquer alteração ao ambiente em toda a área do empreendimento, inclusive nos lotes já comercializados na localidade denominado “RESIDENCIAL IMPERATRIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (LOTEAMENTO COLINA PARK)”, até o julgamento final do processo ou mediante ordem judicial, mediante cominação de multa inibitória; b) a apresentação em juízo, em prazo judicial, da relação nominal de proprietários, possuidores ou inquilinos, com os respectivos lotes, casas ou comércios os quais foram impactados diretamente com danos estruturais ou invadidos por água em razão dos alagamentos de 2019 a 2022, mediante multa cominatória; c) cesse de fazer propagandas de vendas de lotes, quer através de jornais, faixas, ou distribuição de panfletos, ou qualquer outro meio que venha a demonstrar a intenção de vender, atraindo, assim, os interessados para uma possível comercialização de lotes situados nos referidos imóveis e que atualmente integram o empreendimento denominado “LOTEAMENTO COLINA PARK”, até a solução judicial da causa, mediante cominação de multa inibitória; d) pare de comercializar, a título oneroso ou gratuito, qualquer lote decorrente do LOTEAMENTO COLINA PARK, até a solução final judicial, mediante cominação de multa inibitória; e) a determinação de imediata suspensão do pagamento das prestações restantes pelos adquirentes dos lotes do LOTEAMENTO COLINA PARK impactados diretamente por alagamentos de 2019 a 2022, até o término deste processo, mediante cominação de multa inibitória; f) a determinação ao Ofício de Registro de Imóveis para a anotação na matrícula do registro imobiliário sobre o trâmite da presente ação civil pública e dos seus pedidos; g) a obrigação de fazer, consistente na apresentação de Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD) perante a SEPLU, SEMMARH e SINFRA, no prazo de 30 (trinta) dias, e cumprimento em 12 (doze) meses, assinado por profissional com habilitação técnica em toda a área do loteamento, e que deverá conter, dentre outros aspectos, a forma e método de proceder a recuperação de toda a infraestrutura impactada e danificada com os alagamentos de 2019 a 2022, mediante cominação de multa inibitória; h) a publicação de Edital para dar conhecimento a terceiros interessados e à coletividade, considerando o caráter erga omnes da Ação Civil Pública, nos termos do artigo 94 da Lei n.º 8.078/90. Ressalta-se que essa medida, além de contribuir para instruir a população, com o fim de evitar que se proliferem atividades e obras ilegais na localidade, por (suposto) desconhecimento da legislação, também auxilia na prevenção de novas lesões aos direitos dos consumidores.

Por sua vez, em relação ao ente público requerido, pugnou em sede de medida de urgência, a obrigação de:

“Por intermédio da SEPLU, SEMMARH e SINFRA exigir do empreendedor a apresentação de um PRAD e seu cumprimento, em prazo legal, contendo todas as diligências necessárias à recuperação e ou feitura de obras de infraestrutura básica, levando em consideração que a área onde está implantado o loteamento pode sim ser considerado como em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, bem como as providências para assegurar o escoamento das águas, mediante cominações legais; a. Que após análise criteriosa do PRAD, exija do empreendedor o fiel cumprimento, caso seja possível a recuperação, tudo dentro do devido procedimento específico, ou que delibere pelo desfazimento do empreendimento, mediante cominações legais; Que independentemente do levantamento e estudos a serem feitos pelo empreendedor, seja a Defesa Civil do município compelida a apresentar em juízo, no prazo de 15 dias, um Relatório Circunstanciado da Situação do empreendimento Colina Park, diante das fortes chuvas e enchentes recentes, dando conta dos riscos para as pessoas detentoras de lotes ou construções, inclusive de sugestões preventivas; c. Que o Serviço de Ação Social do município seja compelido e fazer um levantamento social para identificar as situações individualizadas de pessoas vítimas, pobres na forma da lei e fragilizadas, nas quadras e lotes impactados pelas recentes enchentes no empreendimento Colina Park, apontando ou adotando providências.”

Antes que fosse proferida qualquer decisão deste juízo, o Ministério Público aditou a prefacial através do ID 59406955, oportunidade em que acostou aos autos o laudo técnico de vistoria n.º 02/2022 da Superintendência Municipal de Proteção e Defesa Civil - SUMPDEC onde apontou as 36 (trinta e seis) quadras do empreendimento atingidas pela inundação ocorrida neste mês de janeiro/2022 com aproximadamente 343 (trezentos e quarenta e três) residências atingidas, tendo registrado o documento que o empreendimento tem sofrido alagamentos desde o ano de 2019. Concluiu o laudo técnico que “O Loteamento Colina Park vem recorrentemente sendo atingido por alagamentos e inundações. Tal área compreende em média 485, 448 m<sup>2</sup> conforme o acontecido real. Por isso afirma-se que o local é vulnerável no momento presente, com probabilidade de ser atingido nos anos posteriores. Por esse motivo essa SUMPDEC declara essa área IMPRÓPRIA PARA MORADIA”

### **É o relatório. Decido.**

Para concessão de tutela de urgência, o art. 300 do CPC requer a demonstração de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Verifico que estão presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência.

A matriz constitucional de defesa ambiente está prevista no art. 225 da CRFB/88, que prevê como direito de todos um meio ambiente equilibrado, essencial à sadia qualidade de vida, e que deve ser preservado, tanto pela coletividade quanto pelo Poder Público, para as presentes e futuras gerações.

A fim de que se garanta ambiente sadio e que proporcione bem-estar aos habitantes de determinada cidade, deve-se repelir toda forma de degradação apta a causar danos ambientais.

O §4º do art. 225 da CRFB/88 previu que “*As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.*”

A lei que instituiu a Política Nacional de Meio Ambiente no seu artigo 3º, inciso III, enuncia a definição de poluição

ambiental:

III - poluição, a degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente:

- a) prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- b) criem condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- c) afetem desfavoravelmente a biota;
- d) afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente;
- e) lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos;

No caso em análise, infere-se que o empreendimento Colina Park, vizinho aos rios Tocantins e Cacau e localizado a jusante (abaixo) de uma hidrelétrica, implantado em área de planície de inundação, que vem sofrendo alagamentos recorrentes sobretudo a partir do ano de 2019, o que o torna impróprio para habitação, segundo Nota Técnica subscrita pela Dra. Cleonilde Queiroz – Bióloga – CRBio 73235/06, doutora em biologia ambiental (fls. 50/59 do ID 59196658).

Apontou, ademais, a Nota Técnica sob menção que “De acordo com a ANA (2014) o córrego Cacauzinho, que nasce no município de Davinópolis, após atravessar a BR 010, alcançaria o loteamento Residencial Colina Park na altura da avenida nomeada Colina Park, especialmente na quadra 37. O córrego percorreria as quadras, 57, 58, 59, até chegar às quadras 56 e 55, da avenida principal Moacir Campos Milhomem. O Cacauzinho então atravessaria a avenida principal e chegaria até a quadra 53, passando em frente ao lote de número 03 e cortando os lotes 05, 06, 07, 12, 13, 14 e 15, seguindo por trás da segunda rotatória do bairro, onde encontraria outro córrego, ainda sem nomenclatura definida. De acordo com o mapeamento da ANA, esse outro córrego, também nasce na cidade de Davinópolis e encontra o córrego Cacauzinho dentro do Colina Park, então juntos percorreriam até o encontro do rio Cacau (ANA, 2014). Porém, com a construção do referido loteamento o Córrego Cacauzinho desapareceu de forma abrupta. Logo, um instrumento natural deixou de exercer sua função no meio ambiente. Os córregos são pequenas depressões rochosas que não merecem status de rios ou riachos, devido ao seu tamanho reduzido e pequena, mas não menos importante, capacidade hídrica, apresentam como função principal, escoar águas fluviais, evitando enchentes e alagamentos, principalmente na zona urbana. Uma vez que, um córrego é subtraído da natureza ele gerará impacto ambiental. É o que fatalmente é observado no loteamento Colina Park”.

Por sua vez, essa conclusão não destoaria da emanada do Laudo de Constatação n.º 010/2022 da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH (fls. 121/144 ID 59196658), a qual declara que logo na primeira visita foi possível constatar a impossibilidade de implantação do empreendimento naquela localidade por se tratar de área de várzea ou inundação, a qual pela topografia oferece condições do Rio Tocantins, Rio Cacau e riacho Cacauzinho, sendo verificado o avanço do Rio Tocantins em mais de mil metros. Ademais, suscitou que o procedimento de licenciamento ambiental não foi concluído em relação ao empreendimento Colina Park I, porquanto expirada a licença de instalação sem que fosse emitida a licença de operação, tendo por outro lado sido rejeitado o projeto do Colina Park II através do parecer técnico n.º 201/2021.

Acerca do assunto, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano impõe condições ao loteador, ficando ao encargo do empreendedor garantir a infra-estrutura básica dos parcelamentos, as quais deverão ser constituídas 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 (art. 2º, § 5º da Lei n.º 6766/76).

Ora, no caso em questão, a farta documentação evidenciada por registros fotográficos, reclamações encaminhadas à Ouvidoria do Ministério Público, vídeos, o quantitativo de ações judiciais individuais em face da empresa responsável pelo empreendimento, robustecidos pelo Laudo de Constatação n.º 010/2022 da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH (fls. 121/144 ID 59196658), Nota Técnica acerca do Colina Park subscrita pela Dra. Cleonilde Queiroz – Bióloga – CRBio 73235/06, doutora em biologia ambiental (fls. 50/59 do ID 59196658) e Laudo Técnico de Vistoria n.º 02/2022 da Superintendência Municipal de Proteção e Defesa Civil – SUMPDEC apontam que o condomínio é localizado em área imprópria para residência, considerada de risco, em razão de sofrer a influência de três corpos hídricos (Rio Tocantins, Rio Cacao e riacho Cacauzinho), bem como a influência das chuvas e tem sofrido alagamentos desde 2019.

“Art. 3º—Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)”

Parágrafo único - **Não será permitido o parcelamento do solo:**

I - **em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações**, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção”.

O Parcelamento do Solo Urbano é um instrumento de execução da política de desenvolvimento e expansão urbana em sede municipal. Está vinculado às diretrizes do art. 2º da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e encontra regulamentação na Lei nº 6.766/1979 – Lei do Parcelamento do Solo, que traça normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando disciplinar a ocupação do solo e o desenvolvimento urbano. A Lei do Parcelamento do Solo merece releitura à luz da Constituição da República e do Estatuto da Cidade, que trouxeram novas diretrizes ao desenvolvimento urbano, reforçando a função socioambiental da propriedade em prol da coletividade, da segurança, do bem-estar social e do equilíbrio ambiental.

Em outra perspectiva, não se pode olvidar que as frequentes queixas quanto a infraestrutura do condomínio se reportavam ainda à qualidade da água, de sorte que após manifestação da CAEMA constatou-se que a concessionária do serviço de abastecimento de água e saneamento básico sequer recebeu a infraestrutura do empreendimento, de modo que o abastecimento de água está sendo realizado por uma empresa contratada pelo empreendedor.

Ressalta-se que num contexto de problemas estruturais no sistema de águas pluviais que impõe às famílias que residem nas 343 residências existentes no empreendimento o transtorno de anualmente passar por alagamento de suas casas, o decerto competiria ao empreendedor adotar as cautelas necessárias inclusive no sentido fazer o estudo do solo, ao menos das áreas mais próximas aos Rios Tocantins e Cacao. O que, decerto, não resta viável é impor esse ônus ao morador, sobretudo quando existentes ainda pendências para a regularização do empreendimento.

Com efeito, o Parecer Técnico da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos (fls. 17/28 ID 59196644) referente





Em relação ao enquadramento subjetivo, nesta demanda, acentua-se que o artigo 14, §1º, da Lei Federal nº 6.938/81 consagrou expressamente – com amparo constitucional no artigo 225, §3º, da CRFB/88 – a responsabilidade civil objetiva dos infratores pela reparação dos danos causados, de sorte que os demandados são direta e indiretamente poluidores e responsáveis solidários pelos danos ambientais causados ao ecossistema afetado. O primeiro réu é diretamente responsável pela poluição na área e pela lesão ao meio ambiente porque a pessoa jurídica empreendedora e responsável por implantar os loteamentos na área degradada. O município de Imperatriz, no presente, é poluidor indireto, por ter, em descumprimento ao seu dever de controle ambiental.

Nesse contexto, o Superior Tribunal de Justiça fixou as seguintes teses jurisprudenciais:

- 1. Os responsáveis pela degradação ambiental são coobrigados solidários, formando-se, em regra, nas ações civis públicas ou coletivas litisconsórcio facultativo.*
- 2. A obrigação de recuperar a degradação ambiental é do titular da propriedade do imóvel, mesmo que não tenha contribuído para a deflagração do dano, tendo em conta sua natureza propter rem.*
- 3. A responsabilidade por dano ambiental é objetiva, informada pela teoria do risco integral, sendo o nexo de causalidade o fator aglutinante que permite que o risco se integre na unidade do ato, sendo descabida a invocação, pela empresa responsável pelo dano ambiental, de excludentes de responsabilidade civil para afastar sua obrigação de indenizar. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC)*

Assim, em face do princípio da precaução e da internalização dos riscos, que são próprios da responsabilização objetiva, inverte o ônus da prova, cumprindo aos requeridos demonstrar a inexistência ou irrelevância dos danos, bem como arcar com os custos para identificar o grau da degradação ambiental e as medidas mitigadoras dos impactos que serão necessárias. Aplica-se, in casu, a Súmula nº 618 do Superior Tribunal de Justiça cuja ementa enuncia que “A inversão do ônus da prova aplica-se às ações de degradação ambiental”.

Ademais, não se pode olvidar, a relação complexa estabelecida entre os adquirentes das unidades habitacionais, de um lado, e a empresa responsável pelo empreendimento, de outro, caracteriza relação de consumo, de modo a atrair a incidência do Código de Defesa do Consumidor, o que também autoriza a inversão do ônus da prova porquanto presentes os requisitos do art. 6º, VIII do CDC.

A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos artigos 5º, XXXII, e 170, V, da Constituição Federal e artigo 48 de suas disposições transitórias, sendo um sistema autônomo dentro do quadro Constitucional, que incide em toda relação que puder ser caracterizada como de consumo.

O Código de Defesa do Consumidor, como lei principiológica, tem como objetivo o respeito à dignidade, saúde e segurança dos consumidores e pressupõe a vulnerabilidade do consumidor, partindo da premissa de que ele, por ser a parte econômica, jurídica e tecnicamente mais fraca nas relações de consumo, encontra-se normalmente em posição de inferioridade perante o fornecedor, conforme se depreende da leitura de seu artigo 4º, I, *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, atendidos os seguintes princípios:*

I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo. (grifos acrescentados)

Estabelece ainda o CDC, os direitos básicos do consumidor:

*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;*

*(...)*

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

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

É fato evidenciado, conforme fartamente retratado nos documentos anexos, que a infraestrutura deficitária para escoamento das águas pluviais nas unidades habitacionais do condomínio Colina Park impedem a fruição a contento da moradia, pois os imóveis não dispõem de condições aceitáveis de solidez, higiene, qualidade e habitabilidade, sofrendo anualmente as famílias o alagamento de seus imóveis.

Noutro aspecto, vale discorrer também sobre a boa-fé nas relações de consumo, que, por sua vez, é considerada como a boa conduta humana que se espera de todos nas relações sociais (art. 4º, inciso III, do CDC).

Na linha do Código de Defesa do Consumidor, o artigo 422 do Código Civil estabelece que “*os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé*”. A boa fé diz respeito ao exame objetivo e geral da conduta do sujeito em *todas* as fases contratuais (pré-contratual, contratual e pós-contratual), *servindo, a partir de suas funções, como parâmetro de interpretação dos contratos, identificação de abuso de direitos e criação de deveres anexos.*<sup>1</sup>

É natural, nos ordenamentos jurídicos modernos, que têm a dignidade da pessoa humana como fundamento, a imposição dessa boa-fé nas relações contratuais e, sobretudo, nas relações de consumo, enquanto concretizadora de direitos

fundamentais<sup>2</sup>.

Inarredável, assim, que o direito à moradia é um direito fundamental autônomo, de forte conteúdo existencial, vinculado à dignidade da pessoa humana, inerente às relações consumeristas.

Nesse sentido, é como dispõe o Código de Defesa do Consumidor:

*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.*

(...)

*§ 6º São impróprios ao uso e consumo:*

(...)

*III - os produtos que, por qualquer motivo, se revelem inadequados ao fim a que se destinam.*

(...)

*Art. 20. O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:*

*I - a reexecução dos serviços, sem custo adicional e quando cabível;*

*II – a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;*

*III- o abatimento proporcional do preço.*

A noção de impropriedade do serviço é indicada pelo § 2º do art. 20 do CDC: “São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade”.

Feitas essas anotações, o Laudo de Constatação n.º 010/2022 da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH (fls. 121/144 ID 59196658), Nota Técnica acerca do Colina Park subscrita pela Dra. Cleonilde Queiroz – Bióloga – CRBio 73235/06, doutora em biologia ambiental (fls. 50/59 do ID 59196658) e Laudo Técnico de Vistoria n.º 02/2022 da

Superintendência Municipal de Proteção e Defesa Civil – SUMPDEC apontam que o condomínio é localizado em área imprópria para residência, considerada de risco, em razão de sofrer a influência de três corpos hídricos (Rio Tocantins, Rio Cacao e riacho Cacauzinho), bem como a influência das chuvas tem sofrido alagamentos desde 2019. Nessa senda, esses documentos apontam que o empreendimento foi implantado em área imprópria, sujeita a inundações, como de fato ocorre todos os anos na época de chuvas por se tratar de imóvel localizado em planície de inundação, tendo sido vendidos os lotes a centenas de famílias.

Assim, evidenciada a relevância do fundamento do pedido de urgência pelos apontamentos já apresentados e, sem olvidar que, no caso de ações coletivas de consumo, a urgência decorre da própria mecânica do mercado de consumo e da assimetria entre os ciclos jurídicos e comerciais. Aquele, fundado na segurança jurídica, este, na necessidade de estar sempre à frente da concorrência. Nesse contexto de disparidade, a demora da resolução da demanda (sem a concessão de liminar) normalmente leva a perda do objeto pela superação da prática atacada em razão da descrença no efetivo poder de atuação das instituições brasileiras. O mesmo se dá em relação às demandas que atingem o meio ambiente, porquanto ambas são fundadas no poder do mercado.

In casu, considerando que a empresa responsável pelo empreendimento permanece vendendo lotes a despeito da irregularidade do loteamento, bem como tendo em vista que o livre transcurso do tempo sem a imposição de medidas de reparação propiciam o agravamento do quadro situacional reportado, entende-se presente a urgência necessária para a concessão da medida. Ademais, não se pode olvidar os riscos à vida, à integridade física, à saúde de todos os moradores do Condomínio Colinas Park os quais sofrem há anos com a inundação de suas residências, oportunidade em que estão sujeitos à perda de seus eletrodomésticos, mobília e até veículos.

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de concessão de tutela de urgência formulado pelo MINISTÉRIO PÚBLICO e, por conseguinte, DETERMINO:

- 1) ao requerido **LOTEAMENTO COLINA PARK** por si ou por intermédio de terceira pessoa física ou jurídica responsável para:
  - a) **suspenda imediatamente o empreendimento** (embargo judicial), consistente na imediata proibição de darem continuidade ao parcelamento do solo (lotes), **inclusive a realização de quaisquer novas obras de melhoria ou de infraestrutura**, e de qualquer alteração ao ambiente em toda a área do empreendimento, inclusive nos lotes já comercializados na localidade denominado “RESIDENCIAL IMPERATRIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (LOTEAMENTO COLINA PARK)”, até o julgamento final do processo ou mediante ordem judicial, mediante cominação de multa inibitória;
  - b) apresentar em juízo, no prazo de 10 (dez) dias, a relação nominal de proprietários, possuidores ou inquilinos, com os respectivos lotes, casas ou comércios os quais foram impactados diretamente com danos estruturais ou invadidos por água em razão dos alagamentos de 2019 a 2022, mediante imposição de multa diária de R\$ 1000 (um mil reais);
  - c) cessar de fazer propagandas de vendas de lotes, quer através de jornais, faixas, publicação na internet, distribuição de panfletos, ou qualquer outro meio que venha a demonstrar a intenção de vender, atraindo, assim, os interessados para uma possível comercialização de lotes situados nos referidos imóveis e que atualmente integram o empreendimento denominado “LOTEAMENTO COLINA PARK”, até a solução judicial da causa, mediante cominação de multa inibitória;

d) parar de comercializar, a título oneroso ou gratuito, qualquer lote decorrente do LOTEAMENTO COLINA PARK, até a solução final judicial;

e) **suspender imediatamente o pagamento das prestações restantes pelos adquirentes dos lotes do LOTEAMENTO COLINA PARK impactados diretamente por alagamentos de 2019 a 2022, até o término deste processo.**

f) apresentar Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD) perante a SEPLU, SEMMARH e SINFRA, no prazo de 30 (trinta) dias, e cumprimento em 12 (doze) meses, assinado por profissional com habilitação técnica em toda a área do loteamento, e que deverá conter, dentre outros aspectos, a forma e método de proceder a recuperação de toda a infraestrutura impactada e danificada com os alagamentos de 2019 a 2022, mediante cominação de multa inibitória;

Estabeleço como multa cominatória para o caso de descumprimento de qualquer das obrigações acima estipuladas, à exceção do item b, o valor da multa diária de R\$ 2.000 (dois mil reais), devendo a requerida para fins de cumprimento do item e anexar ao autos, no prazo de 10 (dez) dias, notificação aos proprietários de lotes atingidos pelas inundações comunicando da suspensão do pagamento das prestações.

2) ao **MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ**, as obrigações de:

a) exigir do empreendedor a apresentação de um PRAD e seu cumprimento, por intermédio da SEPLU, SEMMARH e SINFRA, em prazo legal, contendo todas as diligências necessárias à recuperação e ou feitura de obras de infraestrutura básica, levando em consideração que a área onde está implantado o loteamento pode sim ser considerado como em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, bem como as providências para assegurar o escoamento das águas, mediante cominações legais;

b) exigir do empreendedor o fiel cumprimento, caso seja possível a recuperação, após análise criteriosa do PRAD, tudo dentro do devido procedimento específico, ou que delibere pelo desfazimento do empreendimento, mediante cominações legais;

c) apresentar no prazo de 15 dias, através da Defesa Civil do município, independentemente do levantamento e estudos a serem feitos pelo empreendedor, um Relatório Circunstanciado da Situação do empreendimento Colina Park, diante das fortes chuvas e enchentes recentes, dando conta dos riscos para as pessoas detentoras de lotes ou construções, inclusive de sugestões preventivas;

d) realizar o levantamento social através do Serviço de Ação Social do município a fim de identificar as situações individualizadas de pessoas vítimas, pobres na forma da lei e fragilizadas, nas quadras e lotes impactados pelas recentes enchentes no empreendimento Colina Park, apontando ou adotando providências

Para o caso de descumprimento, fixo multa diária de R\$ 1.000,00.

**Demais deliberações:**

1) a determinação ao Ofício de Registro de Imóveis para a anotação na matrícula do registro imobiliário sobre o trâmite da presente ação civil pública e dos seus pedidos em relação ao Colina Park I, determinando, outrossim, no tocante ao Colina Park II (matrícula n.º 29.226) o cancelamento do registro na forma do art. 23, da Lei n.º 6766/73;

2) determino a inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, CDC e art. 14, §1º, da Lei Federal nº 6.938/81);

3) publique-se Edital para dar conhecimento a terceiros interessados e à coletividade, considerando o caráter erga omnes da Ação Civil Pública, nos termos do artigo 94 da Lei nº 8.078/90. De igual sorte, encaminhe-se esta decisão aos noticiários para ampla divulgação. Ressalta-se que essa medida, além de contribuir para instruir a população, com o fim de evitar que se proliferem atividades e obras ilegais na localidade, por (suposto) desconhecimento da legislação, também auxilia na prevenção de novas lesões aos direitos dos consumidores.

CITEM-SE e INTIMEM-SE as rés para, querendo, apresentar contestação sob pena de revelia.

INTIMEM-SE. Notifique-se o Ministério Público.

Cumpra-se.

Imperatriz/MA, datado eletronicamente.

**Juíza Ana Lucrecia Bezerra Sodré**

Juíza de Direito Titular da 2ª Vara da Fazenda Pública de Imperatriz

1BESSA, Leonardo Roscoe; MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V. *Manual de Direito do Consumidor*. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p. 324.

2KHOURI, Paulo R. Roque A. *Direito do Consumidor - Contratos, Responsabilidade Civil e Defesa do Consumidor em Juízo*, 2ª Edição, Atlas: São Paulo, 2005, p. 65



Assinado eletronicamente por: **ANA LUCRECIA BEZERRA SODRE REIS**

**29/01/2022 15:01:46**

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **59892596**



22012915014612000000056079908