Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
299
Carimbado Eletronicamente

Fls.

Processo: 0273187-88.2019.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Ação Civil Pública - Parcelamento do Solo

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO
Réu: RESERVA DO MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Réu: ENGECAU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
Réu: MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO
Réu: ESPÓLIO DE AVELINO SOARES DA SILVA
Réu: COSTA SUL IMÓVEIS S/A
Réu: RESPONSÁVEIS PELA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO CLANDESTINO E DAS OBRAS ILEGAIS OBJETO DA LIDE (DESCONHECIDOS)
Réu: POSSUIDORES/OCUPANTES DE APARTAMENTOS DO EMPREENDIMENTO OBJETO DA LIDE (DESCONHECIDOS OU INCERTOS);
Réu: REUBEN ARAUJO DA COSTA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Alessandra Cristina Tufvesson

Em 22/11/2019

Decisão

O Ministério Público ajuizou ação civil pública em face de Reserva do Mar Empreendimentos Imobiliários, Engecau Engenharia e Construções Ltda., Espólio de Avelino Soares da Silva, Costa Sul Imoveis S/A, Responsáveis pela execução do parcelamento clandestino e das obras ilegais objeto da lide, possuidores/ocupantes de apartamentos do empreendimento objeto da lide, Reuben Araujo da Costa e Município do Rio de Janeiro.
O objeto da demanda seria a construção de três prédios de cinco andares sem licença urbanística e/ou ambiental e sem aposição de placa obrigatória informativa da obra, a menos de 700 metros da praia da Macumba, na Rua Oito W, no bairro Recreio dos Bandeirantes, erigidos, precisamente, nos Lotes 1 e 2 da Quadra 53 do PAL 22.898, situados na Av. GW, e nos Lotes 24 e 25 da Quadra 53 do PAL 22.898, situados na Av. HW, no bairro Recreio dos Bandeirantes.
Alega o autor que, mesmo inacabado, unidades habitacionais já estão sendo comercializadas no mercado imobiliário ilegal em média por R$ 160 mil e que pelo menos duas famílias já estão ocupando a edificação. Além de placa indicativa da venda das unidades, verificou-se a oferta de apartamento no local, ao preço de R$ 130 mil em portal de anúncios de imóveis, figurando como anunciante o demandado REUBEN ARAUJO DA COSTA.
Afirma que tais circunstâncias caracterizam parcelamento clandestino do solo urbano, na modalidade remembramento, com a construção de edificações multifamiliares sem o devido licenciamento, em patente desrespeito à legislação vigente, na AP4. Informa que não foram atendidos seus ofícios a Secretaria Municipal de Urbanismo, ou a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e então encaminhou recomendação ao Secretário Municipal de Urbanismo e ao Secretário Municipal de Infraestrutura e Habitação, solicitando providencias, afirmando aquela secretaria, "que o assunto tratado não está afeto às atribuições [daquela] Secretaria, conforme

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
300
Carimbado Eletronicamente

consta das informações prestadas pela Coordenadoria de Operações Especiais - IH/COOPE".
Posteriormente, informou-se que a Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização 4.1 - Barra da Tijuca informou ter vistoriado o local, identificando que a obra em questão já havia sido embargada em 06/05/2019, a teor do Edital de Embargo/Notificação n.º 24/0054/2019, expedido no bojo do processo administrativo n.º 02/41/000583/2019 - esclareceu não lhe caber interditar as edificações objeto da lide e lacrar seus acessos. Destacou, ainda, não ter localizado ocupantes no local. Sucede que a mera interdição formal do empreendimento, por si só, não foi capaz de obstar a execução das obras ilegais no local, que continuam a pleno vapor e já em fase de acabamento. A agravar ainda mais a situação, tem-se notícia de que pelo menos duas famílias já estariam ocupando o imóvel, sem contar a oferta no mercado imobiliário ilegal de outros apartamentos do empreendimento, mesmo estando inacabado. A propósito, verificou-se a inexistência de aposição no local da obra de placa indicando seu endereço completo, proprietário, construtora e responsável técnico e número do processo de licenciamento, conforme exigem os Decretos n.º 36.180/2012 e n.º 38.314/2014.
Entende que incide também a responsabilidade civil objetiva e solidária do Município do Rio de Janeiro in casu, por não ter adotado medidas efetivas para reverter as ilicitudes urbanísticas perpetradas no local.
Instado a manifestar-se sobre o rol de pedidos liminares, o MRJ opôs-se somente àqueles apresentados sob a numeração 1.1/1.2/1.3, voltados às suas obrigações: "fazer cumprir, no prazo de 5 (cinco) dias, o Edital de Embargo/Notificação n.º 24/0054/2019, adotando todas as medidas necessárias para garantir a paralisação das intervenções e obras ilegais no empreendimento objeto da lide, inclusive lacrando todos seus acessos, até que se obtenham as devidas licenças e autorizações exigidas pela legislação vigente, sob pena de multa cominatória diária de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); 1.2) identificar, avaliar o perfil social, cadastrar e remover as famílias que eventualmente já estejam residindo no local, incluindo-as em programa habitacional da Prefeitura, caso se enquadrem nas hipóteses previstas na legislação, tudo no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa cominatória diária de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); 1.3) apresentar nos autos, no prazo de 5 (cinco) dias, cópia integral e atualizada do processo administrativo n.º 02/41/000583/2019, no qual se expediu o ato de interdição noticiado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, bem como de outros processos e documentos relacionados ao caso, sob pena de multa cominatória diária de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)".
Este o breve relatório, decido.
Efetivamente, compete ao MRJ "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano", cf. art. 30, VIII da Constituição da República.
No que se refere à adequação da obra em comento, verifico que a própria manifestação administrativa de fls. 189/191 comprova a ausência de sua regularidade, informando que fora "identificado que a obra em questão já havia sido embragada em 06/05/2019 através do processo n°02/41/000583/2019", demonstrando que não foram observadas as exigências da Lei n.º 6.766/79, da Lei Complementar Municipal n.º 111/2011 e do Decreto Municipal n.º 3.046/1981.
No mesmo sentido, a manifestação judicial do MRJ de IE 288. Há, ainda, acostadas à petição inicial, indicações de descumprimento desta notificação pela oferta à venda das unidades do empreendimento, presencial e pela internet, por conhecido site de venda de imóveis.
A permanência destas obras e da oferta das unidades do imóvel são indicativas da insuficiência das medidas administrativas já adotadas - que revelam a verossimilhança das alegações do parquet.
Portanto, irregular a obra, deve ser adotada providencia eficiente, desde que observada a precariedade deste provimento judicial liminar, cf. art. 443 da Lei Orgânica Municipal ("qualquer construção ou atividade de urbanização executada sem autorização ou licença é sujeita à interdição, embargo ou demolição, nos termos da legislação pertinente, excetuadas aquelas localizadas nas áreas de regularização fundiária conforme previsto em legislação específica").
Defiro, assim, a intimação do MRJ para (i) lacre de todos os acessos da obra em comento, até que

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
301
Carimbado Eletronicamente

se obtenham as devidas licenças e autorizações exigidas pela legislação vigente, sob pena de multa cominatória diária de R$ 10.000,00; (ii) para cadastro e remoção das famílias ocupantes do imóvel, sob pena de multa diária de R$10.000,00; e (iii) para apresentação, nestes autos, do processo administrativo n.º 02/41/000583/2019.
Defiro ainda os itens 2.1,2.2,2.3,2.4, e 2.5, adotados os valores de multa sugeridos pelo parquet.
Especificamente, com relação ao réu REUBEN ARAUJO DA COSTA, defiro a liminar pleiteada, condenando-o a remover, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, todo e qualquer anúncio de venda ou locação de apartamento no local, especialmente o veiculado no portal de anúncios de imóveis www.vivareal.com.br 16 .
Oficie-se para averbação, na matrícula imobiliária dos Lotes objeto da lide (Lotes 1 e 2 da Quadra 53 do PAL 22.898, situados na Avenida GW, bem como os Lotes 24 e 25 da Quadra 53 do PAL 22.898, situados na Avenida HW, no bairro Recreio dos Bandeirantes), da existência da presente ação civil pública, instruindo-se, o ofício, com cópia desta decisão.
Intime-se e citem-se.
Com relação ao 3º réu, oficie-se ao Registro de Distribuição de inventários, solicitando informações sobre a existência de inventário em nome de Avelino Soares da Silva
No que se refere ao 5°e 6° réus, defiro a citação por edital, tal como requerida.

Rio de Janeiro, 25/11/2019.

Alessandra Cristina Tufvesson - Juiz Titular

_____

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Alessandra Cristina Tufvesson

Em ____/____/_____

Código de Autenticação: **4T11.BE46.CGR8.P1J2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

ALESSANDRA CRISTINA TUFVESSON PEIXOTO:27316 Assinado em 25/11/2019 13:13:22
Local: TJ-RJ