



**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _____ VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CABO FRIO/RJ**

Inquérito Civil nº 30.2015

EMENTA: DIREITO AMBIENTAL.
URBANISMO. LOTEAMENTO CARAVELAS
DO PERÓ (BAIRRO PONTAL DO PERÓ).
AUSENCIA DE SOLUÇÃO DE DRENAGEM.
INFRAESTRUTURA ESSENCIAL. DEVER
LEGAL DE IMPLANTAÇÃO PELO LOTEADOR.
RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO
MUNICÍPIO DE CABO FRIO.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO,
inscrito no CNPJ sob o nº 28.305.936-0001/40, apresentado pelo Promotor de Justiça que esta
subscreve, em atuação na 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo de Cabo
Frio, vem, com amparo no art. 127 e 129, III da CRFB/88; nos artigos. 1º e segs. da Lei nº
7347/85, Lei nº 8.625/93 e Lei nº 8.078/90, propor a presente:

ACÇÃO CIVIL PÚBLICA EM DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA E DO MEIO
AMBIENTE

EM FACE DE:

- 1) **FAZENDA CARAVELAS S.A COMERCIO E INDUSTRIA**, sociedade anônima,
inscrita no CNPJ sob o N. 28.846.251/0001-00, com sede à Estrada de Búzios, S/N,
Armação dos Búzios, CEP 28.950-000, telefone (21) 2533-7274 ou (24) 2257-2350



(fls. 376-377), **também podendo ser citada na pessoa de seus representantes legais, a saber: NILO GOMES DE LEMOS FILHO**, RG 29148285, CPF 528.029.737.20 filho de Nilo Gomes de Lemos e Odilla Garcia de Lemos, residente à Avenida Atlântica, 4098, apto. 801, Rio de Janeiro, RJ; e **LUIS CARLOS DA SILVA SANTOS**, RG 83435388, nascido em 04/01/1963, filho de Edison Conrado dos Santos e Marinete da Silva Santos, CPF 778.803.587.49, residente e domiciliado à Rua Jose Maciel, casa 05, Itauna, São Gonçalo, RJ.

- 2) **MUNICÍPIO DE CABO FRIO**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o nº 28.549.483/0001-05 com sede na Praça Tiradentes, s/n - Centro, Cabo Frio - RJ, CEP 28906-290, com representação judicial na Procuradoria Geral do Município, na Rua Florisbela Rosa da Penha, nº292, Braga, Cabo Frio – RJ, CEP 28908-050, a ser citado na pessoa de seu representante legal, na forma da lei;

I. DOS FATOS

No dia 03 de junho de 2015 a 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo Cabo Frio instaurou o Inquérito Civil 30.2015, para apurar notícia de ausência de infraestrutura essencial no loteamento caravelas do Perú¹, localizado na cidade de Cabo Frio. A representação inicial relatava ausência de coleta de lixo, ausência de pavimentação, ausência de rede de abastecimento de água, ausência de rede de esgoto, dificuldade dos moradores em realizar ligação à rede de energia elétrica e ausência de rede de telefonia.

Ao longo da tramitação do inquérito civil, inúmeros problemas foram sendo solucionados. Contudo, até a presente data o loteamento permanece sem solução de drenagem de águas pluviais, sem rede de abastecimento de água, sem rede de esgoto e com serviços precários de iluminação pública. Como as questões relacionadas a **água, esgoto e iluminação pública** estão sendo objeto de tratativas entre MPRJ, Prefeitura e concessionárias dos

¹ Atualmente o loteamento foi oficialmente reconhecido como um bairro da cidade de Cabo Frio, tendo recebido a denominação de Bairro Pontal do Perú, por meio da lei municipal 3.135/2019. Publicado no jornal Diário da Costa do Sol, edição 4769, Ano 16, data: 31.12.2019 a 02.01.2020.



referidos serviços, a presente demanda tem por objeto exclusivamente a questão relacionada a **solução de drenagem para as ruas do bairro.**

Voltando ao histórico do Loteamento Caravelas do Perú, o mesmo foi devidamente aprovado pela Prefeitura de Cabo Frio, por meio do processo administrativo n. 51.382/93, bem como registrado no primeiro serviço notarial da cidade, sob a matrícula n. 21.611 (fls. 287-293). Apesar de sua regular aprovação e registro no RGI, o loteamento foi implantado de forma deficiente, sem que sua infraestrutura essencial e obrigatória fosse completamente executada.

Conforme se depreende da missiva de fls. 460-462, subscrita pela Associação de Moradores Caravelas do Perú em setembro de 2020, o bairro permanece sem sistema de drenagem adequado, gerando inúmeros pontos de acumulação de água em períodos de chuva, dificultando a locomoção de veículos e pessoas e prejudicando a saúde dos moradores, diante dos efeitos nocivos decorrentes do acúmulo de água parada e sua consequente atração de vetores. A informação da missiva foi corroborada por alguns moradores do bairro, em reunião realizada no dia 23.02.2021, fls. 501/502. Seguem imagens dos pontos de alagamento identificados pela associação:



Foto - 05 – Rua Pita com a Pau-brasil ao fundo.



Foto - 04 – Rua Bromélias em frente a planície inundável.

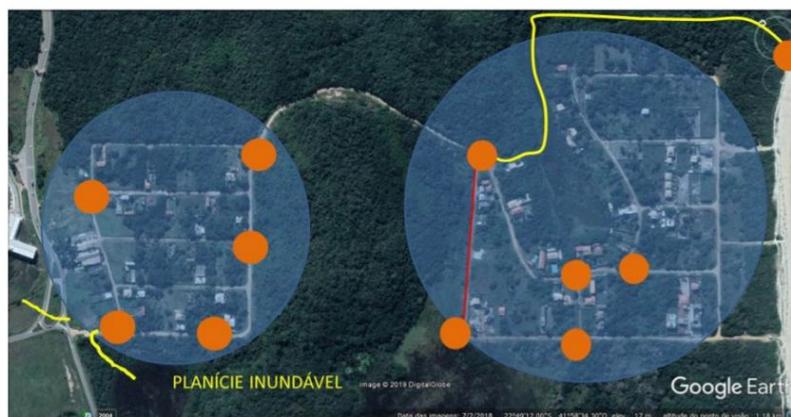
Foto - 02 – Análise preliminar dos pontos críticos de drenagem urbana.



Foto - 03 – Rua Bromélias alagada e o canal de drenagem superficial a esquerda.



A questão é tão antiga que os moradores, por iniciativa própria, elaboraram mapa com indicação dos pontos de alagamento a merecer intervenção, conforme imagem abaixo colacionada:



- Área de intervenção no sistema de drenagem
- Ponto crítico
- Percurso das águas superficiais
- Vala de drenagem

Foto - 02 – Análise preliminar dos pontos críticos de drenagem urbana.

Em reunião com a atual Secretária de Obras do Município de Cabo Frio, a Prefeitura reconheceu a ausência de solução de drenagem eficiente para o bairro, invocando ausência de orçamento para realização da obra neste momento, bem como ponderando ser de



responsabilidade do loteador a instalação de infraestrutura essencial no bairro. Frisou também que o bairro está em área ambientalmente importante, no meio do caminho das águas, circundada por duas unidades de conservação (APA do Pau Brasil e Parque Estadual da Costa do Sol) e que seria interessante a implantação de solução de drenagem baseada na natureza². (fls. 504-504 verso).

Compulsando o memorial descritivo do loteamento (fls. 30-38), verifica-se que já era de conhecimento dos loteadores a existência de áreas alagadiças no bairro e, conseqüentemente, a necessidade de implementação de soluções de drenagem na localidade. Aliás, o loteador afirma no memorial descritivo que executaria obras de drenagem das águas pluviais. Confira-se trecho do memorial descritivo, a fls. 33:

“ a **região alagadiça** de maior porte foi mantida intacta, circundada por faixa marginal protetora formada por sua vegetação ciliar, permanecendo sua desejável interação com áreas vizinhas e o mar.

O **pequeno brejo existente**, hoje naturalmente isolado de áreas de vegetação a ser preservada, passa a ser área verde de uso comunitário integrada a malha viária projetada. Importante frisar que, pelo fato de que o arruamento projetado não será pavimentado, e sim tratado com uma camada de pó de pedra, ficando mantida a natural permeabilidade do terreno promovendo assim a manutenção do ciclo de ligação entre as regiões brejosas/lençol freático/mar (...)

A drenagem de águas pluviais será superficial e natural, sendo viabilizada pelas características topográficas do terreno e forma de implantação do arruamento e lotes projetados, devendo ser considerado ainda que não ocorrendo a pavimentação das ruas, que acarreta na

² Soluções baseadas na natureza (SBN) são ações que utilizam processos e ecossistemas naturais para enfrentar os desafios mais urgentes do nosso tempo, tais como: o risco da falta de água e dos impactos de eventos climáticos extremos, como enchentes e deslizamentos. É uma abordagem de gestão de recursos naturais que gera benefícios para a biodiversidade ao mesmo tempo em que promove soluções para o desenvolvimento socioeconômico e o bem-estar humano. Extraído de <http://www.fundacaogrupoboticario.org.br/pt/Biblioteca/8907A%20AF%20Paper%20Cidades%20Baseadas%20na%20Natureza.pdf> acesso em 12.05.2021.



impermeabilização da superfície das mesmas, fica mantida boa condição de absorção das águas de chuva.”

Apesar da prévia ciência quanto a necessidade de implantação de uma solução eficiente de drenagem, e a promessa de executá-la, os loteadores não adotaram as medidas necessárias para sua consecução, e lá se vão 26 anos desde a implantação do loteamento. Ante o exposto, não vislumbra o MPRJ alternativa senão o ajuizamento da presente demanda, visando compelir o loteador e, subsidiariamente, o Município de Cabo Frio, a implantarem solução eficiente de drenagem, adequada às características geográficas e ambientais do bairro, circundado por duas unidades de conservação de extremo valor ecológico para a região.

II. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Segundo o art. 24, I da CRFB/88, compete à União, Estados e Municípios legislar concorrentemente sobre direito urbanístico.³ Nesse contexto, à União compete a edição de normas gerais sobre o tema, enquanto aos Municípios, autorizados pelos arts. 30, I e II da CRFB/88⁴, compete legislar sobre assuntos de interesse local e complementar a legislação federal e a estadual no que couber.

Em relação ao parcelamento do solo urbano, matéria que inegavelmente se insere na seara do Direito urbanístico e configura tema de interesse preponderantemente local, a União editou a lei 6766/78, que fixou normas gerais sobre loteamentos (modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos)⁵. Por seu turno, no exercício de sua competência

³ Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:
I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

⁴ Art. 30. Compete aos Municípios:
I - legislar sobre assuntos de interesse local;
II - complementar a legislação federal e a estadual no que couber;

⁵ **Lei 6766/78**. Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.



suplementar, o Município de Cabo Frio editou a lei municipal nº 108/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências.

De acordo com a lei 6766/79, em sua redação original⁶, é obrigação do loteador a implantação da infraestrutura essencial do loteamento, aqui incluído o serviço de drenagem urbana de águas pluviais. Nos valemos da redação original da lei em virtude do loteamento ter sido aprovado no ano de 1994, anterior, portanto, as alterações introduzidas pela lei 9.785/1999. Vejamos os artigos pertinentes:

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, **a implantação de equipamento urbano e comunitário**, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, **coletas de águas pluviais**, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 7º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I – (...)

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

⁶ <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6766-19-dezembro-1979-366130-publicacaooriginal-1-pl.html>



IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das **águas pluviais** e as faixas não edificáveis;

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das **águas pluviais**.

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de **escoamento das águas pluviais** ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras

Ou seja, da leitura dos dispositivos acima transcritos, percebe-se que o loteador é obrigado a implantar equipamentos urbanos e comunitários, estando compreendido dentre estes o sistema de coleta de águas pluviais. A Prefeitura, por sua vez, é obrigada a indicar nas plantas de loteamento apresentadas as faixas sanitárias destinadas ao escoamento de águas pluviais. O loteador é igualmente obrigado a indicar no projeto de loteamento todas as linhas de escoamento de águas pluviais. Por fim, aprovado o projeto de loteamento, o loteador está obrigado a fazer acompanhar seu pedido de registro imobiliário do termo de verificação de execução das obras de escoamento das águas pluviais, ou aprovação de um



cronograma. No caso vertente, a loteadora apenas apresentou termo de compromisso em finalizar as obras de infraestrutura, de acordo com cronograma aprovado pela prefeitura, jamais tendo implantado solução de drenagem de águas pluviais para o bairro.⁷

Por sua vez, a legislação municipal também impõe ao loteador a obrigatoriedade de execução de obras de escoamento de águas pluviais. A lei de uso e ocupação do solo de Cabo Frio, Lei 108/79, determina em seu art. 33, §2º, “d”, que os loteadores deverão apresentar à Prefeitura projetos referentes às obras de implantação de galerias pluviais. Ou seja, obriga o loteador a apresentar solução de drenagem. Confira-se o dispositivo mencionado:

Art.33 - Satisfeita a exigência constante do Artigo anterior; o interessado deverá apresentar em prazo fixado pela Prefeitura Municipal, os projetos referentes às obras de urbanização e ainda:

I - projeto de terraplenagem e arruamento, incluindo: planta com dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos da tangência e ângulos centrais das vias de circulação e praças, nas seguintes escalas: horizontal, 1:1000 e vertical, 1:100; planta com indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento nos ângulos ou curvas projetadas e referenciadas à RN (Referência de Nível) existente, se houver;

II - projeto de pavimentação das vias com declividades superiores a 6% (seis por cento);

III - memorial descritivo e justificativo dos projetos enumerados, contendo o prazo para execução das obras.

§ 1º - Serão entregues à Prefeitura Municipal duas cópias dos projetos de obras, das quais uma será devolvida ao interessado, após a aprovação.

§ 2º - Nas zonas urbanas, as obras de circulação a que se refere o caput deste artigo, serão as seguintes:

a - pavimentação das vias de circulação

b - rede de distribuição de água;

c - rede de energia elétrica e de iluminação pública;

⁷ Ver anotação constante da matrícula do imóvel, fls. 290 verso.



d - galeria de águas pluviais;

e - arborização.

Evidente, portanto, a obrigação do loteador em implantar solução eficiente de drenagem urbana no loteamento em questão.

Por sua vez, o **Município** também tem legitimidade para figurar no polo passivo desta demanda. Registra-se aqui o disposto no art. 40 da Lei 6766/78, que impõe às Prefeituras o dever de regularizar loteamento implantado sem observância das normas previstas naquele ato normativo, conferindo-lhes instrumentos que viabilizam a regularização e implantação da infraestrutura básica mínima à custa do loteador, senão vejamos:

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.

Interpretando esse dispositivo, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que os Municípios são subsidiariamente responsáveis, juntamente com os loteadores, pela regularização de loteamentos implantados sem observância das disposições contidas na lei 6766/78. Vejamos⁸:

ADMINISTRATIVO. LOTEAMENTO IRREGULAR.
RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO. 1. O acórdão recorrido reconheceu: "Portanto, na hipótese de não serem realizadas pelo loteador as obras de infraestrutura urbana básica, cabe ao Município, subsidiariamente, a sua execução, com direito de regresso frente ao responsável direto pelo parcelamento do solo (loteador), para ressarcimento

⁸ REsp 1736397 / RS Relator(a) Ministro HERMAN BENJAMIN (1132). Órgão Julgador. SEGUNDA TURMA
Data do Julgamento 08/11/2018.



das despesas efetuadas." (fl. 398, e-STJ). Considerou tratar-se de "responsabilidade subsidiária do ente municipal" (fl. 398, e-STJ). 2. Com efeito, **a decisão do Tribunal a quo está em consonância com o entendimento atual e dominante do STJ de que a responsabilidade civil do Município é de imputação solidária, mas a execução é subsidiária**, isto é, o Município responde somente nas hipóteses em que o loteador não possa fazê-lo como, por exemplo, quando o loteador não for encontrado. 3. Recurso Especial não provido.

Logo, não há a menor dúvida quanto à legitimidade passiva do Município de Cabo Frio para figurar no polo passivo da presente demanda, até porque deveria o mesmo ter acompanhado a implementação do cronograma de obras apresentado pelo loteador e aprovado pela própria municipalidade.

III. DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR.

No caso vertente, é necessário impor ao loteador que inicie, imediatamente, a atividade de planejamento das intervenções necessárias a promover adequada drenagem urbana do loteamento em tela. Os problemas são atuais, perduram há 26 anos e causam transtornos acima do tolerável aos moradores do bairro, inclusive pondo em risco o direito à livre locomoção e saúde, esta última em virtude dos problemas associados ao constante e duradouro acúmulo de águas nas vias do bairro.

Ademais, é necessário evitar a venda de lotes que ainda estejam em poder do loteador, de forma que tais bens sirvam de garantia caso o Município tenha que assumir o dever de regularizar o loteamento por meio da execução das obras de drenagem de águas pluviais. Segundo o art. 40 da lei 6766/78, o Município deve regularizar o loteamento de forma a evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.



Quando o Município assume para si a função de regularizar o loteamento, a Prefeitura dispõe de três formas de se ressarcir: a) obter o levantamento das prestações depositadas judicialmente pelos adquirentes dos lotes, lembrando que os adquirentes devem ser notificados a depositar as prestações vincendas junto ao RGI competente, quando for constatada a irregularidade do loteamento (lei 6766/78, arts. 38 e 40)⁹; b) ajuizar ação ressarcitória em face dos responsáveis; c) valer-se das garantias de execução do projeto de loteamento a serem ofertadas pelo loteador, que no Município de Cabo Frio devem corresponder a 1/3 da área loteada, nos termos do art. 35 da Lei 108/79, *in verbis*:

Art.35 Como garantia da execução, no prazo previsto das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura

⁹**Art. 38.** Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

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.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despendido, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.



pública, uma área indicada pela Prefeitura Municipal, correspondente a um terço da área edificável do projeto.

§ 1º A garantia de que trata o "caput" deste artigo, poderá também ser feita através de caução bancária, calculada em ORTN (Obrigação reajustáveis do Tesouro Nacional) e equivalente ao valor da área mencionada. Neste caso, o interessado deverá também assinar Termos de Compromisso e registrá-lo no Registro de Imóveis.

§ 2º Na escritura de caução ou termo de compromisso mencionados neste artigo e seu § 1º, deverão estar especificadas as obras e serviços que o empreendedor ficar obrigado a executar no prazo fixado no memorial descritivo e justificativo dos projetos aprovados. Findo este prazo, caso não tenha cumprido aquelas exigências, o interessado perderá, em favor do Município, a área caucionada ou caução bancária.

§ 3º A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo as prioridades estabelecidas pela Prefeitura Municipal, mas sem prejuízo do prazo referido no parágrafo anterior.

§ 4º A Prefeitura Municipal poderá fazer executar as obras de urbanização que não tenham sido efetuadas pelo loteador, no prazo fixado, bem como corrigir ou alterar as já efetuadas, de modo a harmonizá-las com os projetos aprovados.

§ 5º A despesa com os trabalhos referido no parágrafo anterior será paga através do produto da alienação da caução instituída por este artigo. Se este for insuficiente e não se verificar o pagamento voluntário da diferença no prazo estabelecido pela Prefeitura Municipal, proceder-se-á à cobrança na forma da Lei.



Sendo assim, entende o Ministério Público que, de forma emergencial, devem ser adotadas medidas destinadas a evitar a continuidade da venda de lotes e garantir a indisponibilidade de bens que possam fazer frente às despesas que eventualmente o Município tenha que assumir para promover a regularização do loteamento.

Como requisitos prévios ao deferimento de tutelas de urgência, o art. 300¹⁰ do CPC exige que se demonstre a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso vertente, a probabilidade do direito encontra-se devidamente preenchida pela documentação que instrui a inicial, conforme amplamente demonstrado nos capítulos anteriores. O réu deveria ter implantado solução eficiente de drenagem das águas pluviais, o que não fez. Também se demonstrou à saciedade que, tanto à luz da legislação federal, quanto municipal, cabia ao réu FAZENDA CARAVELAS a execução das obras destinadas a drenar as águas pluviais.

Quanto ao perigo da demora, reside o mesmo na necessidade de se determinar ao réu o cumprimento de obrigações que já deveriam ter sido adimplidas há mais de 26 anos e que, em todo esse período, vem causando transtornos aos moradores do bairro. **Os transtornos são atuais!** Ademais, permitir a continuidade de venda de lotes pela ré Fazenda Caravelas pode comprometer a existência de patrimônio suficiente para fazer frente às despesas de implantação e urbanização do loteamento.

Requer ainda o Ministério Público que tal medida seja efetivada **inaudita altera parte** (antes da oitiva da parte contrária). Tal possibilidade é autorizada pelo artigo 300, § 2º do CPC¹¹, segundo o qual a tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia. Também autoriza o presente requerimento o art. 84, §3º da Lei 8078/90¹².

¹⁰ 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.

¹¹ 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.
(...)

§ 2º **A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.**

¹² **Art. 84.** Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.



Ante o exposto, com fundamento nos artigos 300 e 301¹³ do CPC, art. 12 da Lei 7347/85¹⁴ e art. 84, §3º da Lei 8078/90¹⁵, requer o Ministério Público o deferimento de tutela de urgência antecipada, para:

- Determinar a **indisponibilidade dos lotes que ainda se encontram registrados em nome da ré FAZENDA CARAVELAS**, constantes da listagem de fls. 390-391, elaborada pelo cartório do 1º Ofício Notarial e Registral de Cabo Frio, de forma a garantir eventual ressarcimento do Município de Cabo Frio caso este arque com os custos de execução das obras de implantação de solução de drenagem para o bairro;
- Seja determinado o **bloqueio no RGI dos lotes constantes da listagem de fls. 390/391, de forma a evitar a transmissão dos imóveis**, com fundamento no art. 214, §3º da lei de registros públicos (Lei 6015/1973)¹⁶;

§ 3º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu.

¹³ Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.

¹⁴ Art. 12. Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo.

¹⁵ Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

§ 3º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu.

¹⁶ Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º (...)

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.



- Condenar a ré FAZENDA CARAVELAS à obrigação de fazer, consistente em apresentar à Prefeitura, no prazo de 60 dias, projeto de solução de drenagem para o bairro pontal do Peró, compatível com as características ambientais da localidade e das Unidades de Conservação que a circundam, sob pena de multa diária no valor de R\$500,00 por dia de atraso.

IV. DOS PEDIDOS FINAIS.

Ante o exposto, requer o Ministério Público:

a) *O recebimento, a autuação e a distribuição da presente ação, instruída com documentos constantes dos autos do Inquérito Civil 30.2015;*

b) Sejam deferidos os pedidos de tutela de urgência de natureza antecipada/cautelar formulados;

c) citação dos demandados para, querendo, contestar os termos da presente, sob pena de revelia e confissão;

d) Designação de **audiência de conciliação**, na forma do art. 334 do Código de Processo Civil, eis que esta Promotoria de Justiça entende plenamente possível a obtenção de uma solução consensual para a questão, na linha do preconizado pelo art. 3º, §§ 2º e 3º do Código de Processo Civil;

e) sejam ao final julgados procedentes os seguintes pedidos:

- Condenação da ré FAZENDA CARAVELAS à: a) apresentar à Prefeitura de Cabo Frio projeto de implantação de solução de drenagem de águas pluviais para o loteamento Caravelas do Peró, no



prazo de 60 dias; b) após aprovação da Prefeitura, executar as obras de implantação de solução de drenagem de águas pluviais para o loteamento Caravelas do Però no prazo aprovado pela municipalidade, não superior a 180 dias, sob pena de multa no valor de R\$ 500,00 por dia de atraso; c) caso a Prefeitura não aprove o projeto em razão de deficiências do mesmo, imputáveis a ré Fazenda Caravelas, que seja esta última condenada a suprir todas as exigências formuladas pela municipalidade em prazo não superior a 90 dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 por dia de atraso.

- Condenação subsidiária do Município de Cabo Frio a executar as obras de implantação de solução de drenagem de águas pluviais para o loteamento Caravelas do Però, caso por qualquer motivo a ré FAZENDA CARAVELAS não execute as mesmas nos prazos definidos judicialmente.
- Condenação do município de Cabo Frio a emitir pronunciamento definitivo sobre os projetos apresentados pela FAZENDA CARAVELAS DO PERÓ em prazo não superior a 180 dias, de forma que a morosidade estatal não de causa à procrastinação das medidas a serem adotadas pelo loteador.

f) **condenar os demandados nos ônus da sucumbência**, a serem revertidos ao Centro de Estudos Jurídicos da Procuradoria-Geral de Justiça do RJ, nos termos da Resolução PGJ nº 671/95.

g) O Ministério Público receberá intimações por meio da 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva – Núcleo Cabo Frio, com sede à Rua Francisco Mendes, 350, 2º andar, salas 23 e 24, Centro – Cabo Frio, para todos os atos do processo, nos termos do art. 41, inciso IV, da Lei n. 8.625/93 e do art. 82, inciso III, da Lei Complementar n. 106/03 do Estado do Rio de Janeiro.



h) O Ministério Público pretende demonstrar a veracidade dos fatos alegados por todos os meios de provas admitidas em Direito, em especial a prova oral, documental, depoimento pessoal do representante legal do demandado e pericial, juntando por ocasião da deflagração da presente ação civil pública cópia integral digitalizada dos autos do Inquérito Civil 44.18

Diante dos mandamentos estabelecidos pela legislação adjetiva, dá-se à causa o valor estimado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Termos em que
Pede deferimento.

Cabo Frio, 13.05.2020.

VINICIUS LAMEIRA BERNARDO
Promotor de Justiça - Mat. 3475