



Número: **0804491-50.2023.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Público**

Órgão julgador: **Desembargadora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO**

Última distribuição : **08/11/2023**

Valor da causa: **R\$ 10.000,00**

Processo referência: **0802075-07.2022.8.14.0013**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
PADUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AGRAVANTE)	CAIO RODRIGO TEIXEIRA DOS SANTOS (ADVOGADO)
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AGRAVADO)	

Outros participantes	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	JOAO GUALBERTO DOS SANTOS SILVA (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28911882	05/08/2025 21:32	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0804491-50.2023.8.14.0000**

AGRAVANTE: PADUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ

**RELATOR(A):** Desembargadora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO

**EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INFRAESTRUTURA DEFICIENTE EM LOTEAMENTO RESIDENCIAL. VIOLAÇÃO AOS DEVERES DE VINCULAÇÃO À OFERTA. VULNERABILIDADE DOS ADQUIRENTES. DECISÃO QUE DETERMINA A APRESENTAÇÃO DE PROJETOS DE INFRAESTRUTURA, CRONOGRAMA DE OBRAS E ABSTENÇÃO DE VENDAS. RECURSO DESPROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo de Instrumento interposto por Pádua Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão interlocutória que deferiu parcialmente a tutela de urgência requerida pelo Ministério Público do Estado do Pará, nos autos da Ação Civil Pública nº 0802075-07.2022.8.14.0013, ajuizada em razão de deficiências estruturais no Loteamento Residencial Bela Vista Capanema, como falhas na drenagem, esgotamento sanitário, coleta de resíduos e sinalização viária. A decisão agravada impôs obrigações à agravante, incluindo a apresentação de projetos técnicos, cronograma de reparos, identificação de responsáveis técnicos e abstenção de vendas e retomada de obras.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a empresa agravante, na condição de adquirente de lotes e construtora, pode ser responsabilizada pelas falhas de infraestrutura do loteamento; (ii) estabelecer se estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC/2015 para a concessão da tutela de urgência deferida.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A responsabilidade da agravante decorre de sua atuação como construtora, com aquisição de lotes para edificação e comercialização de imóveis, o que afasta sua alegação de ser mera adquirente ou consumidora



final.

4. A agravante estabelece relação consumerista com os adquirentes das unidades, sujeitando-se ao dever de garantir a adequação das habitações ofertadas, nos termos dos arts. 30, 6º, I, 8º e 12 do Código de Defesa do Consumidor.

5. A comercialização de imóveis em empreendimento com infraestrutura precária viola os direitos básicos dos consumidores e enseja responsabilidade objetiva do fornecedor pelos vícios do produto.

6. A jurisprudência reconhece a responsabilidade das construtoras e incorporadoras pela entrega de imóveis em desconformidade com o projeto e com a oferta publicitária, ainda que não sejam formalmente as loteadoras.

7. Estando presentes os requisitos da tutela de urgência — probabilidade do direito e risco de dano irreparável — justifica-se a manutenção das medidas liminares deferidas pelo juízo de origem.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Recurso desprovido.

*Tese de julgamento:*

1. A construtora que adquire lotes para edificação e comercialização de imóveis em empreendimento com infraestrutura deficiente responde solidariamente pelos vícios urbanísticos, ainda que não seja formalmente a loteadora.

2. A tutela de urgência prevista no art. 300 do CPC é cabível quando demonstrados a probabilidade do direito e o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação decorrente da manutenção de vícios estruturais em loteamento residencial.

---

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 294, 300 e 344; CDC, arts. 6º, I, 8º, 12 e 30.

*Jurisprudência relevante citada:* TJ-AM, Ap. Cív. nº 0732855-68.2021.8.04.0001, Rel. Des. Maria das Graças P. Figueiredo, j. 21.03.2024; TJ-SP, Ap. Cív. nº 4000092-50.2013.8.26.0099, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 12.02.2019.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto PADUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão interlocutória ID 81568302, proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Capanema/PA, nos autos da Ação Civil Pública nº 0802075-07.2022.8.14.0013, promovida pelo Ministério Público do Estado do Pará.

Na origem, a ação civil pública foi ajuizada pelo Ministério Público do Estado do Pará em razão de vícios estruturais constatados no Loteamento Residencial Bela Vista Capanema, os quais impactam diretamente a infraestrutura do empreendimento e a qualidade de vida dos



moradores. Dentre as irregularidades apontadas, destacam-se falhas na drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário deficiente, ausência de coleta adequada de resíduos domiciliares e deficiência na sinalização viária.

O Juízo de origem deferiu parcialmente a tutela de urgência requerida nos seguintes termos:

*“Ante o exposto, analisando os pedidos do Parquet, tenho por DEFERI-LOS, em parte, considerando os requisitos para a concessão da tutela de urgência (art. 294 c/c art. 300 do CPC), razão pela qual determino:*

*a) Que os requeridos apresentem Projetos Básicos e Complementares (PROJETOS DE DRENAGEM PROFUNDA E SUPERFICIAL DE ÁGUAS PLUVIAIS, PROJETO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, PROJETO DE SINALIZAÇÃO VIÁRIA, PROJETO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO) que pautam toda orientação técnica e execução das obras no lugar os quais correspondente à área integral do empreendimento Bela Vista Capanema, no prazo de 10 dias, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitada a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).*

*b) Que os requeridos se abstenham de vender lotes até ulterior deliberação, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitada a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).*

*c) Que os requeridos informem, no prazo de 10 dias, quem é (ou quem são) o(s) responsável(is) técnico(s) do loteamento, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitada a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).*

*d) Que os requeridos apresentem no prazo máximo de 30 dias cronograma com plano de ação contendo toda programação de obras de reparos visando corrigir os vícios de infraestrutura ora reclamados no loteamento BELA VISTA CAPANEMA, sob pena de multa diária, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitada a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).*

*e) Que os requeridos não retomem nenhuma obra de infraestrutura nos 80% de área à ser edificada, enquanto não forem corrigidos os vícios existentes naquilo que corresponde aos 20% já edificados, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitada a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).*

*De outro modo, INDEFIRO o pedido de inspeção judicial, visto que é possível compreender a gravidade do alegado na inicial com base nos documentos juntados à inicial, no entanto, caso se faça necessário, e voltando a ser instado pelo Parquet, este juízo voltará a analisar a necessidade de tal medida.*

*INDEFIRO o pedido de concessão de antecipação de tutela para proibir a continuação de edificações no loteamento, tendo em vista que os moradores que ali residem não devem suportar mais prejuízos do que os já causados pelos réus.*

*Por conseguinte, considerando a natureza da lide e as partes envolvidas, deixo de designar audiência a que alude o art. 334, do CPC, postergando a tentativa de conciliação para outro momento.*

*INTIMEM-SE os requeridos para que cumpram a presente decisão; No mesmo ato, CITE-OS para, querendo, apresentarem contestação à presente ação no prazo legal, sob as penas da lei (CPC, art. 344).*

**SERVE A PRESENTE DECISÃO, SE NECESSÁRIO, COMO MANDADO/OFÍCIO/CARTA PRECATÓRIA.**



*Autorizo o cumprimento em plantão judiciário, se necessário.*

*P. R. I. C.”*

Irresignada, a empresa Agravante interpôs o presente recurso de Agravo de Instrumento (ID 13250701), alegando que não é loteadora, tampouco responsável pela implantação da infraestrutura urbana do loteamento, mas apenas adquirente de lotes, os quais pretende edificar e comercializar. Assevera que as obrigações impostas recaem exclusivamente sobre a loteadora e o Município, sendo indevida sua responsabilização pelas falhas urbanísticas do empreendimento.

Por essas razões, pleiteou a concessão de efeito suspensivo e, no mérito, o provimento do agravo para afastar as obrigações a ela impostas.

Na Decisão ID 14339920, neguei o efeito suspensivo ao recurso.

O Ministério Público do Estado do Pará apresentou Contrarrazões (ID 18296941), arguindo que o agravante atua como construtora no empreendimento e, portanto, está sujeita às obrigações decorrentes das irregularidades constatadas. Aduz que as empresas adquirentes de lotes, ao optarem por comercializar imóveis em loteamento com infraestrutura deficiente, também contribuem para os danos causados à coletividade e aos consumidores finais, razão pela qual a responsabilização solidária é cabível.

Instada a se manifestar, a Procuradoria de Justiça se manifestou pela ratificação dos termos das contrarrazões.

É o essencial a relatar. Passo ao voto.

### VOTO

Tempestivo e processualmente viável, conheço o presente recurso de Agravo Interno.

Ressalto que, neste momento processual, cabe-nos apenas verificar se a decisão do juízo *A Quo* que concedeu parcialmente a medida liminar requerida foi acertada ou não.

Cinge-se a controvérsia recursal, portanto, a análise acerca da presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela antecipada, dispostos no art. 300 do CPC/2015, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação.

No presente caso, a empresa Agravante se insurge contra decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência, determinando que os requeridos apresentassem projetos básicos e complementares de drenagem profunda e superficial de águas pluviais, abastecimento de água, sinalização viária e esgotamento sanitário no prazo de dez dias, sob pena de multa diária; que se abstivessem de vender lotes até ulterior deliberação; que informassem os responsáveis técnicos do loteamento; que apresentassem um cronograma de obras corretivas para sanar as deficiências estruturais, e que não retomassem obras nos oitenta por cento da área



ainda não edificada enquanto as deficiências verificadas nos vinte por cento já edificados não fossem corrigidas.

A Agravante sustenta, em apertada síntese, que jamais atuou como loteadora do empreendimento e que sua relação com o Loteamento Bela Vista Capanema se restringe à aquisição de lotes, nos quais edificou imóveis.

Argumenta que não participou da elaboração do projeto urbanístico, não teve ingerência sobre a infraestrutura do loteamento e tampouco pode ser responsabilizada pela execução ou inexecução das obras exigidas como condição para a aprovação do loteamento, recaindo a obrigação de implantação da infraestrutura exclusivamente ao loteador e ao Município.

Entendo não lhe assistir razão. Vejamos:

Examinando os autos, observa-se que, ao contrário do alegado, a Agravante não é um mero consumidor final, pois sua atuação foi além da simples aquisição de lotes. Como construtora, adquiriu terrenos para edificação e comercialização de imóveis, beneficiando-se economicamente dessa atividade.

Nesse contexto, além de possuir participação direta na execução do projeto imobiliário, estabeleceu relação consumerista com seus clientes compradores dos imóveis, estes sim os consumidores finais.

Consequentemente, a Agravante tem o dever de assegurar que as unidades habitacionais vendidas sejam adequadas para moradia e condizentes com as condições prometidas aos consumidores, em conformidade com o princípio da vinculação à oferta, nos termos do art. 30 do Código de Defesa do Consumidor - CDC. *In verbis*:

*Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.*

Tais condições não se encerram na simples existência da edificação, até mesmo porque o marketing envolvido na venda dos referidos imóveis não ofereceu construções localizadas em um descampado, mas sim comercializou a ideia de um novo lar em um bairro planejado, dotado de toda a infraestrutura adequada ao bem viver.

Ademais, o Código de Defesa do Consumidor, elege como direitos básicos do consumidor a saúde e segurança contra riscos oferecidos por produtos ou serviços, conforme se observa nos arts. 6º, I e 8º do CPC, senão vejamos:

*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;*

*(...)*

*Art. 8º Os produtos e serviços colocados no mercado de consumo não acarretarão riscos à saúde ou segurança dos consumidores, exceto os*

*considerados normais e previsíveis em decorrência de sua natureza e fruição, obrigando-se os fornecedores, em qualquer hipótese, a dar as informações necessárias e adequadas a seu respeito.*

Além disso, o art. 12 do CPC estabelece a responsabilidade objetiva do construtor, que responde, independente de culpa, pelos danos causados aos consumidores por defeitos no projeto, construção ou informações inadequadas. Veja-se:

*Art. 12. O fabricante, o produtor, **o construtor**, nacional ou estrangeiro, e o importador **respondem, independentemente da existência de culpa**, pela reparação dos danos causados aos consumidores por **defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.** (grifo nosso)*

No caso concreto, portanto, os imóveis vendidos deveriam oferecer condições mínimas de habitabilidade, que são as características que garantem que a habitação é segura, salubre e confortável, incluindo aquelas relacionadas à infraestrutura elétrica, hidráulica e sanitária.

Dessa forma, ao comercializar imóveis em um empreendimento com infraestrutura deficiente, a agravante deixou de cumprir com sua obrigação de fornecer bens imóveis em condições adequadas de habitabilidade, violando os direitos básicos do consumidor.

Nesse sentido se posiciona a jurisprudência pátria:

*CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E DANOS MORAIS. PRELIMINARES . COMPETÊNCIA TERRITORIAL. ESCOLHA DO FORO A CARGO DO CONSUMIDOR. AFASTADA. ALEGAÇÃO DE FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA E NULIDADE DA SENTENÇA . INOCORRÊNCIA. REJEITADA. MÉRITO. ALTERAÇÃO NO PROJETO DO LOTEAMENTO . **VIOLAÇÃO AOS DEVERES DE VINCULAÇÃO À OFERTA E INFORMAÇÃO**. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS . SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. A competência territorial, em se tratando de relação consumerista, é absoluta . Se a autoria do feito pertence ao consumidor, cabe a ele ajuizar a demanda no local em que melhor possa deduzir sua defesa, escolhendo entre seu foro de domicílio, no de domicílio do réu, no do local de cumprimento da obrigação, ou no foro de eleição contratual, caso exista; 2. A sentença encontra-se devidamente fundamentada, analisando as circunstâncias judiciais, que resultaram na parcial procedência dos pedidos descritos na exordial, motivo pelo qual rejeito a preliminar arguida pelo recorrente; 3. O descumprimento contratual por culpa exclusiva do promitente vendedor acarreta o dever de restituição integral das parcelas pagas, quando da rescisão contratual. Entendimento simulado pelo STJ . Hipótese dos autos em que amplamente demonstrada a culpa exclusiva da parte ré, impondo-se a restituição integral dos valores pagos. Precedentes;*

*(TJ-AM - Apelação Cível: 0732855-68.2021.8.04.0001 Manaus, Relator.: Maria das Graças Pessoa Figueiredo, Data de Julgamento: 21/03/2024, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 21/03/2024)*



*AÇÃO COMINATÓRIA – Loteamento – Ação ajuizada por associação de adquirentes de lotes - **Empendedoras corrés não entregaram o empreendimento imobiliário em conformidade com o projeto e material publicitário, que integra a oferta em relações de consumo – Legitimidade ativa da associação**, que agrega os adquirentes dos lotes e foi constituída, dentre outros objetivos, para receber, manter e administrar áreas e equipamentos comuns do empreendimento, cujas deficiências e desacordo com a oferta são a causa de pedir da inicial – Legitimidade passiva das corrés, diante de sua vinculação ao projeto e material publicitário, que integram a oferta no regime das relações de consumo e despertam a confiança do consumidor– Inadimplemento contratual configurado – Prescrição ordinária aplicável ao caso, que trata de inadimplemento de prestação por parte das corrés - Aplicabilidade do CDC – Manifesta desarmonia entre o material publicitário, o memorial aprovado pela Prefeitura Municipal e as obras entregues – Insuficiência de a publicidade conter menção de que a concepção artística do material era apenas ilustrativa, o que somente pode ser admitido quanto a detalhes de escassa importância – Obrigação das corrés consistente de execução das obras não realizadas, bem como de adequação das demais obras ao material publicitário, que integra a oferta em relações de consumo – Dever das rés de indenizar a autora pelas despesas com a execução de obras emergenciais – Conversão da obrigação 'in natura' para obrigação "in pecúnia" em razão de fato superveniente que não vai além do pedido inicial – Responsabilidade das rés pela perda da fruição de lago – Ausência de obrigação da autora ao pagamento dos alugueres referente ao lago – Prazo para cumprimento da obrigação razoável – Sentença mantida – Recursos improvidos.*

*(TJ-SP - APL: 40000925020138260099 SP 4000092-50.2013.8 .26.0099, Relator.: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 12/02/2019, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/02/2019)*

Assim, o reconhecimento da precariedade da infraestrutura e a vulnerabilidade dos consumidores justificam a manutenção da decisão agravada, pois se vislumbra, em juízo de cognição sumária, tanto a probabilidade do direito quanto fundado receio de prejuízos irreparáveis ou de difícil reparação aos adquirentes.

Ante o exposto, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO ao RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.

É como voto.

Belém/PA, assinado na data e hora registradas no sistema.

**Desa. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO**

**Relatora**



Belém, 04/08/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.\*\*\*.\*\*\*-18 em 08/08/2025 11:04:01

Número do documento: 25080521321985700000028091738

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080521321985700000028091738>

Assinado eletronicamente por: LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO - 05/08/2025 21:32:19