



Número: **0006661-62.2017.4.01.4000**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

Órgão julgador: **5ª Vara Federal Cível da SJPI**

Última distribuição : **31/03/2017**

Valor da causa: **R\$ 2.000.000,00**

Processo referência: **0006661-62.2017.4.01.4000**

Assuntos: **IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes | | Procurador/Terceiro vinculado | | |
|--|--------------------|---|---------|---------|
| PROGRAMA DE PROTECAO E DEFESA DO CONSUMIDOR(PROCON/PI) (AUTOR) | | | | |
| PORTAL EMPREENDIMENTOS LTDA (REU) | | ARTHUR ALVES DIAS (ADVOGADO) THIAGO RIBEIRO BARRETO (ADVOGADO) | | |
| NPJ CONSTRUCOES LTDA - EPP (REU) | | MOISES ANGELO DE MOURA REIS (ADVOGADO) | | |
| BETACON CONSTRUCOES LTDA (REU) | | MOISES ANGELO DE MOURA REIS (ADVOGADO) | | |
| CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU) | | | | |
| MUNICÍPIO DE TERESINA (REU) | | | | |
| Ministério Público Federal (Procuradoria) (FISCAL DA LEI) | | | | |
| Documentos | | | | |
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo | Polo |
| 204992167 9 | 28/02/2024 12:24 | Decisão | Decisão | Interno |



Seção Judiciária do Estado do Piauí
5ª Vara Federal Cível da SJPI

PROCESSO: 0006661-62.2017.4.01.4000

CLASSE: AÇÃO CIVIL PÚBLICA (65)

AUTOR: PROGRAMA DE PROTECAO E DEFESA DO CONSUMIDOR(PROCON/PI)

REU: PORTAL EMPREENDIMENTOS LTDA, NPJ CONSTRUCOES LTDA - EPP, BETACON CONSTRUCOES LTDA, CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, MUNICÍPIO DE TERESINA

DECISÃO

Cuida-se de ação civil pública em que se discute o problema de drenagem existente em parte do Residencial Torquato Neto (Programa Minha Casa Minha Vida).

Na última audiência realizada, em dezembro de 2022 (ID 1436322272), foi realizado o saneamento do feito, com o objetivo de verificar as pendências ainda existentes e iniciar a fase probatória. Naquela assentada, identificou-se os seguintes questionamentos que demandavam posicionamento deste Juízo:

1. pedido de ampliação dos efeitos da liminar para suspender os pagamentos mensais para quadras que não constam da petição inicial;
2. pedido de ampliação dos efeitos da liminar referente ao distrato e ao pagamento de aluguéis no inverno para não apenas as 47 famílias em situação crítica, mas para as 134 que são consideradas nesta condição pelo estudo do Município.

O Ministério Público Federal, sobre estes pedidos, manifestou-se pela continuidade do feito, com a designação de perícia, a qual, dentre outros pontos, apresentaria "critérios objetivos que permitam o mapeamento do perfil a ser alcançado pelas decisões interlocutórias já proferidas nos autos" (ID 1564882364).

Passo a analisar as pendências separadamente.

1. AMPLIAÇÃO DOS EFEITOS DA LIMINAR PARA ALÉM DA PETIÇÃO INICIAL



O presente feito foi ajuizado em 2017. O recorte das famílias atingidas foi feita pelo próprio PROCON, que identificou, na petição inicial, as quadras mais afetadas. Não foi apresentada uma lista de afetados, mas sim a localização geográfica mais exposta ao risco. Foi deferida liminar para suspender o pagamento das prestações mensais do financiamento.

Anos após o ajuizamento do processo, depois de deferida a medida liminar, o PROCON apresentou um pedido para ampliar a lista de quadras afetadas, sob o argumento de que a situação é a mesma.

Indefiro o pedido de ingresso, todavia, por diversas razões.

A primeira e mais imediata é que, uma vez apresentada a contestação, a relação processual estabilizou-se, de forma que não é permitida a alteração do pedido, exceto com a concordância dos réus, o que não houve no presente caso.

Mas não é apenas essa razão técnica que justifica a pretensa decisão. Há também uma questão instrumental. O presente processo é complexo sob várias óticas. Quanto à ótica da legitimidade, é complexo por causa da diversidade de pedidos, e também em razão da diferença de situação fática entre os grupos afetados incluídos ainda na petição inicial.

A diversidade de pedidos é evidente. Há na petição inicial pedidos indivisíveis, como é o caso da realização da obra de drenagem, que, uma vez concretizada, beneficiará toda a região, indistintamente e automaticamente. Mas há também pedidos perfeitamente individualizáveis, como é o caso da indenização pelos danos sofridos ou da substituição do imóvel. Isto torna a situação muito mais difícil de ser conduzida por este Juízo coletivamente, já que a apuração individual, dentro de um único processo, naturalmente, gera obstáculos logísticos.

Há ainda outra peculiaridade que foi percebida o longo do feito. Nem todos os autores substituídos na petição inicial estão na mesma situação fática. Apurou-se que existem quadras e ruas em situação muito mais grave que as demais. A área funciona como um funil. A construção aparentemente desenfreada de vários residenciais, em especial a montante do conjunto Torquato Neto, sem preocupação com a drenagem do solo, faz com que a água siga um fluxo, que desemboca na parte mais baixa da hoje denominada "Rua Sem Prefeito". Portanto, nem todas as casas estão na mesma situação. Existem unidades que sofrem inundações e existem outras unidades que, além da inundação, coloca mesmo seus habitantes em risco de morte, pela violência do fluxo da água. Isto obrigou este Juízo a identificar, dentre aqueles incluídos na petição inicial, 2 grupos com encaminhamentos diferentes, de forma a separar aqueles em que não é mais uma questão de cobrir prejuízo apenas, mas é sim uma questão de salvar-lhes a vida. Ou seja, entre os próprios substituídos constantes da petição inicial, a situação não é a mesma. Seria recomendável que as duas situações viessem em processos separados, para agilizar a marcha processual, mas assim não é e o Juízo tem tentado administrar esta complexidade. Todavia, agora o autor pretende incluir mais um grupo que sequer se sabe se estão na mesma situação do primeiro ou do segundo grupo ou se é uma outra realidade a exigir a formação de um terceiro grupo. É tão duvidosa a condição de similitude dos pretensos ingressantes que o Ministério Público Federal sugeriu que a perícia a ser realizada verifique se a situação é a mesma, de forma a fundamentar futura decisão a respeito da inclusão ou não no feito.



Ora, se lidar com 2 grupos já está extremamente difícil, o princípio do tempo útil do processo e da celeridade ficariam ainda mais comprometidos se admitido outro grupo que não se sabe sequer a situação em que se encontra. **Por isso, na condição de guardiã da marcha processual, indefiro o pedido de ingresso das quadras não constantes da petição inicial.**

Esclareça-se que, quanto à realização da obra de drenagem, pouco importa quem são substituídos, já que o benefício de uma eventual concessão os afetará indistintamente, pela própria natureza indivisível do pedido. Como bem disse o Ministério Público Federal no seu parecer, trata-se do "caráter difuso da ação". Quanto aos pedidos divisíveis, de indenização e remanejamento da área, estes não são puramente homogêneos, como se viu, de forma que, nestes autos, serão tratados apenas os que constam da petição inicial, cabendo aos demais ajuizar ações próprias, seja pela via individual, seja pela via coletiva, em que será analisada a sua situação específica. Não há indivisibilidade nem homogeneidade neste ponto a impor a admissão do terceiro grupo neste feito.

2. PEDIDO DE AMPLIAÇÃO DOS EFEITOS DA LIMINAR REFERENTE AO DISTRATO E AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS NO INVERNO PARA NÃO APENAS AS 47 FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO CRÍTICA, MAS PARA AS 134 QUE SÃO CONSIDERADAS NESTA CONDIÇÃO PELO ESTUDO DO MUNICÍPIO.

Durante o andamento do presente processo, foi constatado que, entre os substituídos constantes da petição inicial, existiam situações diversas, porque alguns deles sofriam risco de vida caso permanecessem na unidade até a realização da obra de drenagem. No total, eram 47 famílias, conforme informações do autor, reforçadas por análise do Corpo de Bombeiros. Foram denominados "grupo crítico" (ID 752433947 - 17ª parte da digitalização - fls. 933/936). Com isto em mente, foi deferida liminar por este Juízo (ID 752441480 - 26ª parte dos autos digitalizados - fls. 1448/1449), nos seguintes termos:

"Determino que, para aqueles que assim desejarem dentro deste grupo crítico dos 44, sejam rescindidos os respectivos contratos, de forma que a situação fática e jurídica retorne à condição inicial: 1) Os moradores receberão da Caixa Econômica Federal de volta os valores já pagos, devidamente corrigidos. 2) A construtora e a ioteadora devolverão para a Caixa Econômica Federal o montante repassado pelos respectivos imóveis. 3) O imóvel retornará ao domínio, sem ônus, da construtora e ioteadora, que fica impedida de vender para novos clientes, até que a obra de drenagem seja concluída.

As 44 famílias têm o prazo até 31 de janeiro para fazer a opção de distrato junto à CEF, se assim desejarem. A opção do distrato, por óbvio, exclui a opção do aluguel."

Logo em seguida, os autos foram remetidos à conciliação. Optando por receberem o aluguel provisório à época, não foram concretizados os distratos, na expectativa de que logo se resolvesse a obra de drenagem.

O fato é que a obra de drenagem não foi realizada até a presente data. Ademais, surgiu novo estudo nos autos (ID 752471976 - 30ª parte dos autos digitalizados -



fls. 1666/1672), realizado pelo próprio Município (serviu de subsídio para pleitear o repasse de verba federal para a realização da drenagem), que ampliou o número de famílias em risco para 144, caso permaneçam naquela situação em período de chuva. Registre-se que todas as 47 ou 134 famílias já estão entre as centenas de famílias incluídas na petição inicial. A questão é saber, dentre estas, quais compõem o "grupo crítico".

Este o cenário, assumindo o estudo do Município como dotado de técnica, expertise e imparcialidade o suficiente para convencer este Juízo, tenho por bem considerar que o "grupo crítico" é composto pelas 144 famílias lá referidas e deferir a saída destas do local em que estão localizadas as suas residências, em face do comprovado risco de perecimento do direito maior - a vida. A espera pela obra, que até agora se mostrou infrutífera, poderá se mostrar fatal.

A questão operacional a ser enfrentada pelo Juízo é como realizar a saída. Muito já foi discutido nos autos a respeito do formato do distrato/aditivo contratual. Considerando que estão reabertos os programas sociais de acesso à moradia subsidiada, à semelhança daquele a que os substituídos aderiram à época da contratação das casas, **defiro pedido de distrato dos contratos para aqueles que o desejarem, entre as 144 famílias do grupo de risco (estudo ID 752471976 - 30ª parte dos autos digitalizados - fls. 1666/1672). Optando pelo distrato, deverá ser devolvido o valor pago com atualização monetária e ofertada nova contratação pelos moldes subsidiados do programa habitacional. Está proibida, por óbvio, qualquer restrição cadastral gerada por este processo ou por não pagamento do contrato original aqui tratado. Prazo para cumprimento: 30 (trinta) dias.**

3. PERÍCIA

Defiro o pedido de prova pericial. Honorários a serem custeados pelos fornecedores (PORTAL EMPREENDIMENTOS LTDA, NPJ CONSTRUCOES LTDA - EPP, BETACON CONSTRUCOES LTDA), a teor do art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Providências pela Secretaria para nomear perito que reúna conhecimento em drenagem, meio ambiente e agrimensura. Não sendo possível apenas um expert, que providencie um grupo multiprofissional para este intento.

4. OBRA DE DRENAGEM

Quanto à obra de drenagem, que resolveria por completo o problema, o Município, intimado a prestar informações sobre a disponibilização da verba federal (ID 1473324357), ficou inerte.

Não obstante, após (ID 1516648360), a construtora informou nos autos ainda em 2023 a disponibilização de verba federal e, ainda, a tomada de empréstimo pelo Município para a contrapartida. Nada disto foi informado nos autos pelo Município.

Assim, mais uma vez, **intime-se o Município de Teresina para que informe o**



cronograma das obras e a situação da verba federal, no prazo de 15 (quinze) dias.

Advirto que o silêncio, se ocorrer novamente, será interpretado por este Juízo como resistência à realização da obra e resolução do problema da drenagem no Residencial Torquato Neto.

Intime-se, ainda, a Caixa Econômica Federal, enquanto operadora dos convênios federais, para que, em 10 (dez) dias, informe nos autos se foi firmado o convênio do Município de Teresina com o Governo Federal e se o valor do orçamento já está disponibilizado para a realização da obra de drenagem em questão.

Encerrados os prazos, venham os autos conclusos imediatamente.

Cumpra-se com urgência. Intimem-se todas as partes da presente decisão, inclusive o Ministério Público Federal.

Enquanto aguarda o decurso dos prazos fixados, a Secretaria deverá revisar a digitalização, já que - parece-me - alguns arquivos de imagem foram incluídos por engano neste processo.

Juíza MARINA ROCHA CAVALCANTI BARROS MENDES

5ª Vara do Piauí

