



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ  
SEGUNDA CÂMARA CÍVEL  
GABINETE DO DESEMBARGADOR JOSÉ RIBAMAR OLIVEIRA

**Apelação Cível nº 2015.0001.001516-0**  
**Apelante: Portal Empreendimentos Ltda.**  
**Advogado: Jairo Oliveira Cavalcante**  
**Apelado: Programa de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON/MP/PI**  
**Relator: Des. José Ribamar Oliveira**

**CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE LOTE. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AUSÊNCIA DE INFRAESTRUTURA BÁSICA. NÃO EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE.** A responsabilidade legal pela consecução da infraestrutura básica do local do imóvel alienado é do loteador. Nesse sentido, não resta dúvida de que a responsabilidade pelas obras de infraestrutura no loteamento são do apelante. Ainda, a expedição do habite-se depende da realização da infraestrutura básica. Nessa senda, resta mais uma vez evidenciada a responsabilidade do apelante pela demora na expedição do habite-se. Apelação conhecida, mas não provida. Sentença mantida.

*DECISÃO: Acordam os componentes da Egrégia 2ª Câmara Especializada Cível, do Tribunal de Justiça do Piauí, à unanimidade, em votar pelo conhecimento e improvemento do recurso de apelação, para manter a sentença de primeiro grau em todos os seus termos. O Ministério Público Superior deixou de opinar por não vislumbrar interesse público a justificar sua intervenção.*

## 1. RELATÓRIO

Trata-se de **APELAÇÃO CIVEL** interposta por Portal Empreendimentos Ltda em face de sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Teresina-Pi que, nos autos de Ação Civil Pública, movida pelo apelado, julgou parcialmente procedente o pleito exordial, para condenar o apelante a realizar, na íntegra, as obras de infraestrutura do loteamento “Portal da Alegria” e disponibilizar o respectivo “habite-se”.

Inconformado, o requerido apresentou recurso de apelação às fls. 184/191, aduzindo, em apertada síntese, que a sentença padece de fundamentação quanto à complementação das obras de infra-estrutura e que a impossibilidade de entrega do 'habite-se' deu-se por culpa dos próprios moradores, que modificaram a estrutura física dos imóveis adquiridos, de forma que não condizem mais com a planta fornecida pela construtora aos órgãos fiscalizatórios.

Em contrarrazões de fls. 197/204, o apelado alegou que há evidente falta de estrutura no empreendimento Portal da Alegria e que a apelante sequer juntou aos autos quaisquer documentos com indicativos, ainda que mínimos, da realização de obras de infraestrutura. No que diz respeito ao 'habite-se', asseverou que é obrigação do incorporador/apelante requerer a devida expedição das cartas de habite-se e que por não ter promovido o imediato registro, permitindo as alterações do projeto inicial, só conduz à convicção de que é sua a responsabilidade solidária pela correção de eventuais desacertos decorrentes de sua própria omissão.

Ministério Público Superior, às fls. 210/221, entendeu ser desnecessária a sua intervenção, posto ser o próprio Ministério Público autor da Ação Civil Pública em análise.

É o que importa relatar.

## 2 - VOTO

Preenchidos os pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade recursal, conhece-se do recurso de Apelação Cível, cujas razões passam a ser conjuntamente analisadas.

Versam os autos sobre Ação Civil Pública de Obrigação de Fazer contra o apelante, em que o PROCON/PI, na defesa dos consumidores, requereu a procedência da ação para condenar o requerido a regularizar o loteamento "Portal da Alegria", finalizando a infra-estrutura prometida e regularizando a documentação necessária para seu funcionamento.

De acordo com a lei 6766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o loteamento depende de obras de infra-estrutura básica, senão vejamos:

**Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.**

**§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída 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.**

Vejamos jurisprudência:

DIREITO ADMINISTRATIVO - DIREITO URBANÍSTICO - LOTEAMENTO IRREGULAR - FORNECIMENTO DE ÁGUA - OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA - RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR E DO MUNICÍPIO - AUSÊNCIA DE CANALIZAÇÃO DA REDE DE ABASTECIMENTO - FORNECIMENTO DE ÁGUA PELA CONCESSIONÁRIA - IMPOSSIBILIDADE. - **Nos termos da Lei nº 6.766/73 é obrigação do loteador a realização das obras de infra-estrutura do loteamento**, cabendo ao Município a fiscalização dos loteamentos urbanos, de forma a verificar o cumprimento das regras de ocupação e parcelamento do solo urbano, no exercício do poder de polícia que detém a Administração Pública, advindo de norma constitucional (art. 30, VIII). - Caso o loteador deixe de cumprir sua obrigação, haverá responsabilidade do Município pela regularização do loteamento, decorrente da inadequada fiscalização, ressalvado o direito de posterior ressarcimento dos valores despendidos perante o loteador (art. 40, Lei nº 6.766/73). - Ausente a canalização, não há como se determinar a ligação pela concessionária, pois ela é responsável apenas pela finalização da rede de abastecimento, com o fornecimento de água depois de concluída a infra-estrutura devida. - Não há como se transferir a obrigação do loteador e da municipalidade à COPASA, revelando-se razoável a recusa da concessionária, pois, não obstante o fornecimento de água seja bem essencial, sem a correspondente infra-estrutura para o recebimento da água, não é possível a prestação do serviço (TJ-MG - AC: 10352120005504001 MG , Relator: Ana Paula Caixeta, Data de Julgamento: 11/06/2014, Câmaras Cíveis / 4ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 16/06/2014)

Nesse sentido, não resta dúvida de que a responsabilidade pelas obras de infraestrutura no loteamento são do apelante, aqui fornecedor do produto.

Compulsando os autos, observo que o apelante, sem se eximir da responsabilidade que, de fato, possui pela entrega do loteamento com a infraestrutura básica requerida, repousou as razões do seu recurso no fato de que a parte autora/apelada não demonstrou/comprovou a inexistência de infraestrutura no loteamento.

Entretanto, vejo que o magistrado singular, considerando a verossimilhança das alegações e a hipossuficiência da parte apelada, entendeu que ao apelante caberia o ônus de demonstrar que efetivamente realizou a integralidade das obras de infraestrutura, o que não fez.

Diante de tal situação, resta irretocável a sentença judicial que condenou o apelante a finalizar as obras de infraestrutura no loteamento Portal da Alegria.

Outro aspecto rebatido pelo apelante em seu recurso diz respeito à disponibilização do 'habite-se' aos adquirentes dos lotes. Alega, em sua defesa, que por culpa dos próprios moradores, que alteraram a planta originária dos imóveis e não quitaram os imóveis adquiridos, tal documentação não pôde ser entregue.

Ora, o "habite-se", nada mais é do que uma certidão expedida pela Prefeitura atestando que o imóvel está pronto para ser habitado e foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município, especialmente o Código de Obras. A incorporadora ou construtora, ao terminar uma obra, deve cumprir uma série de requisitos antes da solicitação de expedição do auto de conclusão de obra ou "habite-se", como, por exemplo, obter a documentação que demonstre a regularidade perante as concessionárias de energia elétrica e água.

No caso em tela, observo que se a expedição do referido 'habite-se' demorou e se a responsabilidade por sua consecução é da incorporadora, decerto não havia realizado a infraestrutura adequada no imóvel no tempo correto, ou seja, antes de vendê-lo aos consumidores.

Vejamos jurisprudência a respeito:

CIVIL E TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE LOTE COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TERRACAP. AUSÊNCIA DE

INFRAESTRUTURA BÁSICA. PREVISÃO LEGAL E EDITALÍCIA. LIMITAÇÃO AOS DIREITOS DE PROPRIEDADE. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE IPTU E TLP. INADIMPLÊNCIA DA APELANTE. **A responsabilidade legal pela consecução da infraestrutura básica do local do imóvel licitado é do loteador, no caso, a TERRACAP.** Impedido de exercer os direitos inerentes à propriedade imobiliária, deve o dono do lote ser ressarcido pelos valores pagos a título de tributos incidentes pela possibilidade de utilização da área, enquanto durar a situação que deu causa à inadimplência da loteadora. (Acórdão n.1061365, 07011773920178070018, Relator: ESDRAS NEVES 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 22/11/2017, Publicado no DJE: 27/11/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. ATRASO ENTREGA IMÓVEL. MORA. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RECURSO DA RÉ. INTEMPESTIVIDADE. SÚMULA 641 - STF. SUCUMBÊNCIA DE APENAS UM DOS LITISCONSORTES. NÃO-CONHECIMENTO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. TERMO INICIAL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. ENTREGA EFETIVA DO IMÓVEL. EXIGIBILIDADE DA PARCELA INTERMEDIÁRIA E CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. "JUROS NO PÉ". COBRANÇA. LEGALIDADE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA CORRETORA. TAXA DE CORRETAGEM E DE CADASTRO. PRESCRIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Não se conhece de recurso interposto fora do prazo quinzenal, uma vez que a ocorrência de sucumbência de apenas um dos litisconsortes afasta o disposto no art. 191 do CPC, nos exatos moldes do enunciado de súmula n.º 641 do e. STF. **2. É ilícita a entrega de imóvel que não tenha habite-se, de modo que não faz sentido a entrega acontecer antes da expedição da Carta de Habite-se, o que torna a previsão contratual, no mínimo, contraditória. Nessa linha, sua interpretação deve ser a mais favorável ao consumidor, conforme dispõe o art. 47 do Código de Defesa do Consumidor.** 3. A interpretação mais favorável ao consumidor é no sentido de que o termo a quo para a exigibilidade da parcela intermediária e para a incidência de nova forma de correção do saldo devedor seja a data da efetiva entrega do imóvel, uma vez que não se deve confundir condições de habitabilidade com requisitos para expedição da carta de "habite-se". (...) (Acórdão n.778488, 20120310320123APC, Relator: J.J. COSTA CARVALHO, Revisor: SÉRGIO ROCHA, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 02/04/2014, Publicado no DJE: 15/04/2014. Pág.: 118)

Isto posto, conheço do recurso de apelação, mas nego-lhe provimento, a fim de manter a sentença de primeiro grau em todos os seus termos.

### **DECISÃO**

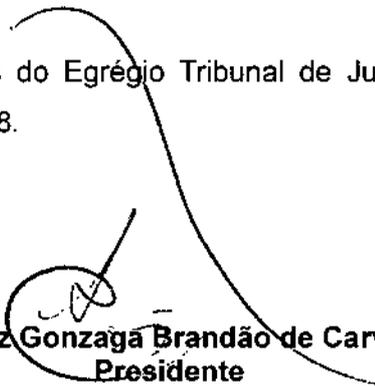
Acordam os componentes da Egrégia 2ª Câmara Especializada Cível, do Tribunal de Justiça do Piauí, à unanimidade, em votar pelo conhecimento e improvimento do

recurso de apelação, para manter a sentença de primeiro grau em todos os seus termos. O Ministério Público Superior deixou de opinar por não vislumbrar interesse publico a justificar sua intervenção.

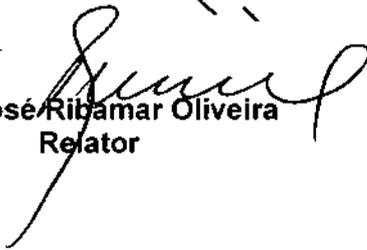
Participaram do julgamento, os Exmos. Srs. Des. Luiz Gonzaga Brandão de Carvalho, Des. José Ribamar Oliveira – Relator e Des. Jose Francisco do Nascimento (convocado)

Presente o Exmo. Sr. Dr. Antônio de Pádua Ferreira Linhares - Procurador de Justiça.

Sala das Sessões do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Piauí em Teresina, 27 de Fevereiro de 2018.



Des. Luiz Gonzaga Brandão de Carvalho  
Presidente



Des. José Ribamar Oliveira  
Relator