



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Carmo Do Rio Claro / Vara Única da Comarca de Carmo do Rio Claro

Rua Antônio Damasceno dos Reis Junior, 28, Fórum Desembargador Merolino Correa, Porto Rico, Carmo Do Rio Claro - MG - CEP: 37150-000

PROCESSO Nº: 5001832-62.2024.8.13.0144

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65)

ASSUNTO: [Dano Ambiental, Liminar, Indenização por Dano Ambiental]

Ministério Público - MPMG CPF: não informado

KOKAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA CPF: 52.601.587/0001-98 e outros

### DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de Ação Civil Pública com Pedido de Tutela de Urgência, ajuizada pelo **Ministério Público do Estado de Minas Gerais** contra **Kokão Empreendimentos Imobiliários LTDA**, representada por **Matheus Morais de Lara**. A ação tem como fundamento denúncias anônimas sobre infrações ambientais e venda ilegal de lotes na zona rural de Conceição da Aparecida, em uma área conhecida como Cuiabá. O empreendimento, denominado Chácaras Estância Cuiabá, estava sendo realizado sem as devidas autorizações legais. Junto a inicial vieram documentos.

É a síntese, decido.

Diante das evidências apresentadas ID 10257888213, que demonstram a ilegalidade das ações do réu, a tutela de urgência se justifica plenamente para evitar a continuidade dos danos ambientais e proteger os direitos dos consumidores e do meio ambiente. A gravidade das infrações cometidas, associada ao risco iminente de prejuízos irreparáveis, fundamenta a necessidade de concessão das medidas liminares solicitadas pelo Ministério Público.

Portanto, a suspensão das vendas, divulgação da decisão judicial e proibição de qualquer negociação relacionada ao empreendimento são medidas imprescindíveis para a preservação do meio ambiente e a proteção dos interesses coletivos envolvidos, nesse sentido a Constituição, em seu artigo 225, estabelece:

*"Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações."*

No caso em análise, as atividades, que incluem a abertura de ruas, delimitação de quadras, intervenção em áreas de

preservação permanente (APPs) e supressão de vegetação sem as devidas autorizações, configuram clara violação desse direito constitucional.

A degradação ambiental é um dano irreversível, e a tutela de urgência é essencial para impedir que tais práticas continuem a ocorrer, agravando a situação, no artigo 300 do código do processo civil, estabelece:

*"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."*

A comercialização de lotes em um empreendimento ilegal é uma prática que induz o consumidor ao erro, levando-o a adquirir um imóvel que pode ser alvo de sanções administrativas, judiciais e até mesmo de demolição. O risco de dano irreparável aos consumidores é evidente, pois envolve a perda patrimonial e a frustração de legítimas expectativas.

A concessão da tutela de urgência se baseia na presença dos requisitos legais do "*periculum in mora*" (perigo na demora) e do "*fumus boni iuris*" (fumaça do bom direito). O "*periculum in mora*" está configurado na possibilidade de continuidade das atividades irregulares pelo réu, o que poderia agravar os danos ambientais, eg TJ nos diz:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DIREITO AMBIENTAL - MONUMENTO SERRA DO ELEFANTE -

IMPLEMENTAÇÃO DA  
UNIDADE DE  
CONSERVAÇÃO - NÃO  
CUMPRIMENTO DOS  
REQUISITOS LEGAIS -  
INDÍCIOS DE  
INTERVENÇÃO ILEGAL -  
IMPACTOS NEGATIVOS  
AO MEIO AMBIENTE -  
SUSPENSÃO DAS  
INTERVENÇÕES -  
DECISÃO MANTIDA -  
RECURSO DESPROVIDO.

1- Os elementos de prova trazidos pelo Parquet indicam que o Município de Mateus Leme, desde o advento do Decreto n.º 146/2008, não cumpriu por completo os requisitos estabelecidos pela Lei n.º 9.985/2000, uma vez que deixou de promover o Plano de Manejo e de constituir um Conselho Consultivo, medidas imprescindíveis para a adequada implantação e gestão da Unidade de Conservação "Monumento Natural Serra do Elefante".

2- O relatório técnico ambiental colacionado evidencia que o ente público reduziu significativamente os perímetros da Unidade de Conservação, permitindo o avanço de empreendimentos no local

sem que fossem precedidos do devido estudo de impacto ambiental, fundamental para verificar se as obras poderão causar danos ao meio ambiente.

3- O periculum in mora restou evidenciado nos autos, diante dos impactos negativos ao meio ambiente já constatados durante o Inquérito Civil, consistentes na supressão de vegetação, processos erosivos, queimadas, óbitos de animais ameaçados de extinção e descarte irregular de resíduos.

4- Presentes os indícios de ilegalidade dos atos praticados na Unidade Conservação, assim como evidente o risco de dano ao meio ambiente, deve ser mantida a tutela provisória que determinou a suspensão das intervenções realizadas no local.

5- As intervenções realizadas pelos loteamentos presentes no local deverão ser submetidas à produção de prova técnica, com a finalidade de averiguar a regularidade dos empreendimentos.

6- Decisão mantida.

Recurso desprovido.  
(TJMG - Agravo de  
Instrumento-Cv  
1.0000.24.178583-1/001,  
Relator(a): Des.(a) Sandra  
Fonseca , 6ª CÂMARA  
CÍVEL, julgamento em  
07/08/2024, publicação da  
súmula em 08/08/2024)

O "*fumus boni iuris*", por sua vez, é evidenciado pelas provas apresentadas, que demonstram a ilegalidade do empreendimento e a violação de normas ambientais e de defesa do consumidor, nesse mesmo entendimento eg TJ:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DIREITO AMBIENTAL - MEDIDA LIMINAR - OBRIGAÇÃO DE FAZER - SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES NA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - REGULARIZAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA LEGAL - APRESENTAÇÃO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL - CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PELOS DANOS AMBIENTAIS - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS - DECISÃO

MANTIDA.

- A concessão da tutela liminar em ação civil pública exige a demonstração do fumus boni iuris, caracterizado pela relevância da fundamentação que embasa o pleito inicial, e do periculum in mora, que se configura pela possibilidade da ocorrência de lesão grave ou de difícil reparação ao direito coletivo que se pretende tutelar, se este vier a ser reconhecido apenas na decisão de mérito.

- O colendo STJ sumulou o entendimento de que "as obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor" - Súmula 623.

- Em que pese a alegação de existência de contrato particular de permuta, a parte agravante não se desincumbiu do seu ônus probatório, estabelecido no art. 373, inciso II, do CPC, qual seja, comprovar que o seu direito real tinha cessado antes da causação do dano e que para ele não tenha concorrido, direta ou

indiretamente, conforme Tema Repetitivo 1204 do STJ, sendo, portanto, na condição de proprietária do imóvel, responsável pelos danos ambientais verificados no local.

- Uma vez constatada a plausibilidade das alegações iniciais e a existência de perigo da demora da prestação jurisdicional, diante do risco de dano irreversível ao meio ambiente, impõe-se a manutenção da decisão liminar.

- Recurso desprovido.

(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.23.300411-8/001, Relator(a): Des.(a) Luís Carlos Gambogi, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/05/2024, publicação da súmula em 10/05/2024)

Diante da gravidade dos fatos apresentados, a tutela de urgência é medida necessária e adequada para garantir a proteção imediata ao meio ambiente e aos consumidores. A tutela de urgência, portanto, deve ser concedida para assegurar o cumprimento da legislação e a proteção dos direitos fundamentais envolvidos.

A suspensão das vendas, a divulgação da decisão judicial e a proibição de qualquer negociação relacionada ao empreendimento até que todas as irregularidades sejam sanadas são medidas proporcionais à gravidade das infrações cometidas e fundamentais para evitar danos maiores e irreversíveis.



Destarte, presentes os requisitos necessários da tutela provisória de urgência, **defiro a tutela e determino:**

**a) A proibição da propaganda e da negociação de qualquer fração do clandestino chacreamento sob pena de pagamento de multa de R\$ 50.000,00 por desobediência a cada descumprimento;**

**b) A suspensão da exigibilidade das prestações pelos consumidores adquirentes dos lotes;**

**c) A abstenção, pelos réus, do recebimento de qualquer pagamento pelos adquirentes, assim como da realização de apontamento negativo nos órgãos de proteção ao crédito acerca dos referidos consumidores;**

**d) A obrigação de cientificar todos os consumidores acerca do deferimento e do teor da liminar, bem como a anunciar o teor da decisão liminar de modo claro, da mesma forma e com a mesma frequência e dimensão e, preferencialmente, nos mesmos veículos, locais, espaços e horários (inclusive nas mídias sociais do referido empreendimento) em que se deu a publicidade do empreendimento, pelo prazo mínimo de 90 dias, no sentido de que as vendas e a instalação do empreendimento encontram-se suspensas;**

**e) A imediata publicação do edital do art. 94 do Código de Defesa do Consumidor (c/c art. 90 do CDC), no órgão oficial, para que os eventuais interessados, sobretudo os consumidores adquirentes de lotes, possam intervir no processo como litisconsortes, sem prejuízo de ampla divulgação pelos meios de comunicação social por parte dos órgãos de defesa do consumidor.**

**f) A afixação de placa na entrada do empreendimento, com informação aos moradores da localidade e possíveis interessados que o empreendimento se encontra embargado por determinação judicial, nos seguintes termos: O EMPREENDIMENTO CHACREAMENTO CUIABÁ ENCONTRA-SE EMBARGADO, CONFORME**

**DECISÃO JUDICIAL NOS AUTOS DO PROCESSO  
5001832-62.2024.8.13.0144, QUE TRAMITA NA  
COMARCA DE CARMO DO RIO CLARO.**

À Serventia para, nos termos do art. 334 do CPC, designar audiência de conciliação, que será realizada no CEJUSC, através do *Cisco Webex*.

**Feito, cite-se a parte** ré, devendo constar do mandado que correrá da audiência o prazo de **15 (quinze) dias úteis** para contestação, caso não haja acordo, devendo manifestar-se precisamente sobre as alegações de fatos constantes na petição inicial, presumindo-se verdadeiras as não impugnadas, art.341, do CPC.

**Cientifiquem-se** as partes de que o não comparecimento à audiência designada, injustificadamente, acarretará aplicação de sanção de multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa. Devendo as partes comparecer pessoalmente ou representadas por advogado, com outorga de poderes específicos para transigir.

Apresentada tempestivamente a contestação, e sendo suscitadas preliminares ou apresentados documentos, dê-se vista à parte autora para apresentar impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, oportunidade em que deverá se manifestar com contrariedade e apresentação de provas relacionadas a eventuais questões incidentais.

Em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá a parte autora apresentar resposta à reconvenção.

Havendo revelia, deverá a parte autora informar se quer produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado.

Apresentadas contestação e impugnação, às partes para especificarem as provas que pretendem produzir, justificando-as, pena de julgamento antecipado.

Após, venham os autos conclusos para sanear e designar audiência de instrução e julgamento e sentenciar.

Cite-se. Intime-se e cumpra-se.

**Não havendo deliberação em contrário, será o ato realizado via Cisco Webex.**

Carmo Do Rio Claro, data da assinatura eletrônica.

ROBSON MONTEIRO ROCHA

Juiz de Direito

Vara Única da Comarca de Carmo do Rio Claro