



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA ____ VARA DA
FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL/MACEIÓ.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE ALAGOAS, através da PROMOTORIA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL E DA PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL nas pessoas dos Promotores de Justiça abaixo subscritos, com seus gabinetes localizados na Rua Dr. Pedro Jorge Melo e Silva, nº 79, 2º e 1º andares, respectivamente, Poço, Maceió/AL (Prédio Sede da PGJ/AL), no uso de suas atribuições, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, propor a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER** com espeque no art. 129, III, da Constituição Federal; 12 *caput*; 37 § 1º; 81 parágrafo único e inciso II; 84 §§ 1º e 2º; e 92, todos da Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor); 461, § 3º do CPC; Lei nº. 6.766/79; e, Lei 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública), em face das seguintes pessoas:

- 1) **EMPRESA SOLO INCORPORAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº. 02.751.862/0001-81, com sede na Avenida Júlio Marques Luz, nº. 150, Jatiuca, CEP 57.035-420, Maceió/AL, representada pelo seu sócio majoritário **CARLOS ALBERTO GOMES**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº. 678.086 SSP/AL e CPF nº. 454.323.764-15, residente e domiciliado na Rua Taboca, 313, Floriano Peixoto, Maceió/AL; e,
- 2) **MUNICÍPIO DE MACEIÓ**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº. 12.200.135/0001-80, sediado à Rua Sá e Albuquerque, Jaraguá, nesta cidade de



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

Maceió, podendo ser citado na pessoa do Prefeito Municipal; em razão dos motivos de fato e de direito abaixo aduzidos.

BREVE RETROSPECTIVA DOS FATOS

O Ministério Público do Estado de Alagoas, através da Promotoria Coletiva Especializada de Defesa do Consumidor, recebeu no mês de março de 2009, representação formulada pelas pessoas de Joel Machado da Silva; Ubiratan Mattos de Aquino; Tiago Nunes de Andrade e Rogério Virgílio Alves, em desfavor da empresa SOLO INCORPORAÇÕES LTDA.

Na peça de representação, os autores aduziram, em suma, que adquiriram lotes, em meados de 2001 (consoante instrumentos particulares de compra e venda – fls. 53/55) de glebas desmembradas de uma área maior, situada na AL 101 Norte, Ipioca, Maceió/AL (denominada Sítio Lago), a qual, o incorporador acima se comprometeu na cláusula 14ª do respectivo instrumento de compra e venda (fls. 54) a lavrar escritura definitiva em favor dos consumidores/adquirentes, após o pagamento da última parcela, o que não ocorreu, uma vez que, até o presente momento, passados mais de 10 (dez) anos, o loteamento não foi regularizado junto aos órgãos públicos, estando os consumidores/adquirentes impedidos de usufruí-lo e dispor dos mesmos de forma plena.

Assim, considerando o objeto da Portaria nº. 01/2012 (fls. 02/3), a representação formulada pelos autores, passou a ser apurada através do Procedimento Administrativo nº. 041/2010. Em seguida, passaremos a fazer uma pequena síntese da tramitação do Procedimento supracitado, a onde o *parquet* buscou à exaustão resolver, administrativamente, a situação em testilha, ou seja, a regularização do Loteamento localizado no Sítio Lago. Infelizmente, nada obstante termos obtido considerável avanço, não houve êxito no desiderato almejado, fato que nos impulsionou a levar o caso para a efetiva resolução no âmbito judicial.

A seguir, para melhor compreensão por parte de Vossa Excelência, passaremos a fazer uma breve retrospectiva acerca da tramitação desta demanda no âmbito da Promotoria Coletiva de Defesa do Consumidor da Capital.

A empresa SOLO INCORPORAÇÕES, apresentou contestação às fls. 103/9, onde, inicialmente, afirmou que o loteamento estaria regularizado, e que cabia a todos os adquirentes promoverem suas escrituras públicas, juntando documentos (fls. 110/128).

Às fls. 129/30, realizou-se nesta Promotoria de Justiça a 1ª

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAX MARTINS DE OLIVEIRA E SILVA e TRIBUNAL DE JUSTIÇA E ORGAOS DO PODER JUDICIARIO, protocolado em 13/11/2012 às 19:16, sob o número 07242137820128020001. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0724213-78.2012.8.02.0001 e código A8570



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

AUDIÊNCIA, onde ouvimos os representantes, e intimamos outros órgãos públicos para se posicionarem sobre o problema, inclusive, intimando o Município de Maceió, através da SMCCU (Secretaria Municipal de Controle e Convívio Urbano) bem como, o 3º Cartório de Registro de Imóveis. Os autores juntaram novas documentações (fls. 131 *usque* 219).

O 3º Cartório de Registro de Imóveis, encaminhou expediente às fls. 236/42, informando que para a regularização do imóvel objeto destes autos, se faria necessário, o desmembramento das referidas Glebas, uma vez que os autores adquiriram essas como sendo lotes.

A 2ª AUDIÊNCIA nesta Promotoria de Justiça ocorreu às fls. 255/6, onde as partes envolvidas, juntaram aos autos cópia de processo em tramitação junto ao Município de Maceió (fls. 258/394). Na ocasião, restou acordado que a SMCCU deveria encaminhar técnico para análise do Processo no âmbito do Município, bem como, os autores concordaram em ceder parte de suas frações ideais das glebas do parcelamento, na dimensão necessária, à regularização da rua que não teria sido aprovada pelo município.

A 3ª AUDIÊNCIA nesta Promotoria de Justiça ocorreu às fls. 402/3, onde a SMCCU (Município de Maceió) e a empresa SOLO INCORPORAÇÕES, se comprometeram a agilizar administrativamente o andamento do processo de regularização do imóvel objeto destes autos.

Às fls. 408/9, a empresa SOLO INCORPORAÇÕES acostou expediente reclamando e informando a existência de obstáculos por parte da SMCCU para a evolução da tramitação dos autos. Às fls. 412, o Município de Maceió, rebate as acusações feitas pela empresa demandada, e alega que a SOLO não cumpriu o que foi exigido pelo ente municipal.

A 4ª AUDIÊNCIA nesta Promotoria de Justiça ocorreu às fls. 415/6, onde esta Promotoria de Justiça tentou intermediar as relações entre o Município e a empresa demandada, inclusive, naquele momento, a SMCCU se comprometeu a no prazo máximo de 20 dias úteis, apresentar conclusão administrativa acerca do objeto da demanda.

A 5ª AUDIÊNCIA nesta Promotoria de Justiça ocorreu às fls. 423/4, onde o Município asseverou que se a documentação a ser apresentada pela SOLO INCORPORAÇÕES, estivesse em conformidade com a lei, seria possível ter uma previsão razoável sobre a expedição de alvará pelo município, para fins de regularização.

Às fls. 426, a empresa SOLO INCORPORAÇÕES, atravessou novo expediente, denunciando novos empecilhos burocráticos por parte da SMCCU. Como resposta, o Município de Maceió, através da SMCCU, redarguiu às fls. 434/5, as denúncias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAX MARTINS DE OLIVEIRA E SILVA e TRIBUNAL DE JUSTIÇA E ORGAOS DO PODER JUDICIARIO, protocolado em 13/11/2012 às 19:16, sob o número 07242137820128020001. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0724213-78.2012.8.02.0001 e código A8570.



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

da empresa demandada, informando que o representante da mesma, não comparece àquela Superintendência Municipal para satisfazer as exigências do Município.

Às fls. 461, a empresa SOLO INCORPORAÇÕES informou que entregou à SMCCU os Memoriais Descritivos e os Projetos com às adequações solicitadas pelo Município. Despacho desta Promotoria de Justiça às fls. 473, cobrando agilização na tramitação no âmbito municipal.

O Município se manifestou as fls. 476 (informando que o processo foi encaminhado para à Coordenação de Topografia. Em seguida, às fls. 477 o Município também se manifestou informando que seria necessário se acostar ao processo um Levantamento Planialtimétrico mais detalhado, uma vez que a área é acidentada. Por fim, as fls. 479/80, o Município pediu compreensão desta Promotoria de Justiça, aduzindo que o Município não dispõe de profissionais suficientes para atender as demandas de forma célere.

Mais uma vez, a SOLO INCORPORAÇÕES veio aos autos, às fls. 482, onde alega grande morosidade por parte da SMCCU, eis que não percebeu nenhuma evolução no caminhar do processo que tramita perante o município. O Município às fls. 485, justificou a demora em razão das grandes extensões das glebas.

Novo despacho desta Promotoria de Justiça às fls. 491, instando a SMCCU a informar, detalhadamente, através de relatório, as razões técnicas sobre a possibilidade ou não da regularização do loteamento em testilha.

Às fls. 497/500, o Município de Maceió, informou que a situação era complexa, mas, possível de solução, e que as pendências dependiam também da colaboração do proprietário (SOLO INCORPORAÇÕES), eis que este não sanou as pendências existentes.

A 6ª AUDIÊNCIA nesta Promotoria de Justiça, às fls. 506/7, não se realizou em razão da ausência injustificada do representante da empresa SOLO INCORPORAÇÕES.

A 7ª AUDIÊNCIA nesta Promotoria de Justiça, fls. 509/10, também não se realizou, em razão da desídia da empresa SOLO INCORPORAÇÕES, que nada obstante cientes do ato, encaminharam um preposto, sem qualquer tipo de instrumento que legitimasse sua participação, a qual, alegou não ter qualquer tipo de conhecimento sobre o assunto tratado em audiência. Assim, se acostou aos autos, cópias dos processos administrativos referente aos desmembramentos das glebas A, B, C e D, do Sítio Lago (fls. 511 *usque* 662).



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

Em síntese, essa foi a tramitação do Procedimento Administrativo n.º. 041/2010, o qual se fracionou em 04 volumes, estando o mesmo digitalizado, e fazendo parte integrante desta ACP.

Frise-se, que o Processo no âmbito do Município de Maceió não teve a evolução desejada, posto que em inúmeros momentos, a empresa demandada e o ente municipal se acusavam mutuamente, sempre transferindo um para o outro a responsabilidade pela letargia na evolução do processo administrativo, enquanto os adquirentes/consumidores permanecem a amargar prejuízos financeiros em razão da comercialização irregular do imóvel *sub examine*.

A LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Antes de se adentrar ao mérito e a detida análise de todos os fatos que norteiam os presentes autos, imperioso que se fale um pouco sobre a legitimidade ativa do Ministério Público no que atine ao ajuizamento da presente demanda.

Deveras, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o Ministério Público Brasileiro recebeu das mãos do legislador constituinte originário o sublime mister de defensor da ordem jurídica. O *caput* do art. 127 da Lei Maior, onde se encontra o preceito que positiva a assertiva supra, diz claramente que o *parquet*, na condição de instituição essencial à função jurisdicional do Estado, tem ainda a incumbência de defender o regime democrático e os interesses sociais e individuais indisponíveis.

Igualmente em sede constitucional, agora por força do art. 129, III, percebe-se que a proteção dos interesses difusos e coletivos, por meio de ação civil pública, vem a ser da mesma forma, função institucional do Ministério Público.

A ação civil pública, prevista pela Lei n.º 7.347/85, é valioso instrumento de proteção dos direitos da coletividade, em especial nas relações de consumo, mas abrangendo todo e qualquer outro interesse difuso ou coletivo. Já no art. 1º da lei é fixada essa amplitude.

Com o advento do Código do Consumidor, este recepcionou através dos arts. 81 e 82 as disposições de proteção dos direitos da coletividade, que foram trazidas pela vanguardista lei da ação civil pública.

Note-se que a legitimidade do Ministério Público se encontra manifesta no caso em tela, como se depreende do art. 81, III e 82, I, do CDC, *in verbis*:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAX MARTINS DE OLIVEIRA E SILVA e TRIBUNAL DE JUSTIÇA E ORGAOS DO PODER JUDICIARIO, protocolado em 13/11/2012 às 19:16, sob o número 07242137820128020001. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 07242137820128020001 e código A8570.



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

Art. 81 - A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.

Parágrafo único - A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:

I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;

II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica-base;

III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.

Aliás, o Ministério Público, como já asseveramos, consoante o disposto no art. 129, inc. III, da Constituição Federal, tem a função de “promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos”, desde que em voga a existência de direitos indisponíveis, como ocorre no presente caso, onde remanesce o direito coletivo dos munícipes desta cidade, consistente na adequada ordenação do parcelamento e ocupação do solo urbano, atividade urbanística prevista no art. 182, da Carta Magna.

Em caso similar, decidiu o Superior Tribunal de Justiça.

Vejamos:

EMENTA. Processual civil. **Ação civil pública. Ministério Público. Legitimidade. Loteamento irregular.** 1. **O artigo 129 da Constituição Federal estabelece o Ministério Público tem legitimidade ativa *ad causam* para propor ação civil pública com o objetivo de serem resguardados os interesses difusos e coletivos, dentre os quais está o direito do consumidor.** 2. **O Ministério Público é legitimado para propor ação civil pública objetivando a regularização de loteamentos urbanos.** 3. Recurso especial provido" (REsp 476.365- MG, Rel. Min. Castro Meira). No mesmo sentido: REsp 601.981/SP, Rel. Min^a Eliana Calmon; REsp 488.632/SP, Rel. Min. Albino Zavascki) (grifamos).

Com efeito, devidamente demonstrada a legitimidade ativa *ad causam* do MP em ajuizar demanda coletiva deste *jaez*, passaremos a abordar considerações a respeito da legitimidade passiva *ad causam* do município de Maceió nos presentes autos.



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

DA LEGITIMIDADE PASSIVA DO MUNICÍPIO DE
MACEIÓ

Importante enfatizar que o Município de Maceió é parte legítima para figurar como ré na presente Ação Civil Pública com escopo de regularização de parcelamento do solo ilegal, na medida em que ela tem não só a faculdade, mas o poder/dever de regularização.

Note-se que nos termos do artigo 30, VIII, da Constituição Federal, os Municípios têm a atribuição constitucional de *“promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.”*

Por outra quadra, o Estatuto da Cidade indica como diretriz geral da política urbana, não só o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante a *“ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana”* (art. 2º, VI, “c”, da Lei nº 10.257/01), mas, também, a necessidade de *“regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais”* (art. 2º, XIV, da Lei nº 10.257/01).

E, de modo específico, o prescrito no artigo 40 da Lei nº 6.766/79 (Lei Sobre o Parcelamento do Solo Urbano), estabelece que a *“Prefeitura Municipal”* (...) *“poderá regularizar o 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”*.

Neste diapasão, os Professores Toshio Mukai, Alaor Caffé e Paulo José Villela Lomar, comentando o aludido dispositivo legal, assim preconizam:

“A expressão ‘poderá regularizar’ não se põe diretamente com um conteúdo de ‘dever’, porque não há como compelir entes políticos a fazer algo mediante imperativos de caráter infraconstitucional. Entretanto, a faculdade anunciada tem, em razão do princípio da indisponibilidade do interesse público, o caráter de ‘poder-dever’, visto que não é possível admitir-se a transigência do poder público para renunciar à regularização indispensável a evitar-se lesão aos padrões de desenvolvimento urbano” (Loteamentos e desmembramentos urbanos. São Paulo: Sugestões Literárias, 1980,



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

p. 235).

A jurisprudência já vem decidindo neste sentido:

EMENTA. ILEGITIMIDADE "AD CAUSAM". LEGITIMIDADE PASSIVA. MUNICIPALIDADE. LOTEAMENTO. IRREGULARIDADE. Ação civil pública promovida pelo Ministério Público contra os loteadores e a Municipalidade de São Paulo. Alegação de ilegitimidade passiva desta. Preliminar acolhida. Inadmissibilidade. Entendimento jurisprudencial, reiteradas vezes sufragado pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, no sentido da concorrente legitimação passiva dos municípios, dada a sua competência para promover o adequado ordenamento territorial urbano, regularizar loteamentos clandestinos ou irregulares, na omissão dos loteadores. Decisão reformada. Recurso provido. (Agravo de Instrumento nº 465.495-4/4-00, 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. José Roberto Bedran, j. 27.03.2007, unânime).

Na mesma vertente, os arestos emanados do STJ corroboram no sentido de que a Prefeitura Municipal, para além da faculdade, tem o poder-dever de regularização dos parcelamentos ilegais, e, assim, pode ser compelida à regularização, em ação civil pública (que também serve para defesa da "ordem urbanística" art. 1º, III, da Lei nº 7.347/85). À título de exemplo, citamos os seguintes julgados "STJ, Resp Apelação/ Reexame Necessário nº 0005992-83.2005.8.26.0642 - Voto nº 505 1113789/SP, rel. **Min. Castro Meira**, j. 16/06/2009; REsp 432531/SP, rel. **Min. Franciulli Netto**, j. 18/11/2004; REsp 252512/SP, rel. **Min. Eliana Calmon**, j. 25/09/2001 (no mesmo sentido: REsp 292.846/SP, REsp 259.982/SP, REsp 131697/SP [RSTJ 196/158], REsp 124.714/SP, REsp 194.732/SP, entre outros).

Ressalte-se que o próprio município asseverou ser viável e possível a regularização do Loteamento objeto desta ACP, mas, o que se observa, é uma extrema morosidade na tramitação do processo que tramita na Prefeitura Municipal de Maceió, onde, tanto a incorporadora ré como o município não disponibilizam a prioridade necessária para que, enfim, os consumidores possam registrar seus lotes.

Assim, diante das atribuições que lhes são inerentes, é inolvidável a necessidade do Município de Maceió assentar-se na presente ação como sujeito passivo.



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

DA APLICAÇÃO DA RESPONSABILIDADE OBJETIVA

Neste tópico, teceremos algumas considerações sobre o instituto da Responsabilidade Objetiva do fornecedor, tema importante e de fundamental observância nas lides que envolvem relações de consumo. O vetusto e revogado Código Civil de 1916, exigia no caso de danos ocorridos em detrimento do consumidor, que este, comprovasse a *culpa* (negligência/ imprudência/ imperícia) do fornecedor na prestação do produto ou serviço, fato que gerou injustiças sociais de grande monta, eis que dificilmente o consumidor lograva êxito nesta empreitada, restando-lhe soçobrar alijado à sua pretensão indenizatória.

Este nefasto sistema perdurou por mais de 80 (oitenta) anos, até que, com a entrada em vigor do *codex* consumerista, em março de 1991 (Lei nº. 8.078/90), passou-se a adotar a responsabilidade objetiva do fornecedor nas relações de consumo, onde se verificasse a existência de danos ao consumidor. Aliando-se a vanguardista doutrina lançada pelo CDC, o novo Código Civil – Lei nº. 10.406/2002 – sedimentou definitivamente no parágrafo único do art. 927 a teoria da Responsabilidade Objetiva¹.

Assim, no que concerne ao tema da responsabilidade civil do fornecedor no Brasil, o Código de Defesa do Consumidor, e, posteriormente, o novo Código Civil - recepcionando a **Teoria do Risco do Negócio** - adotaram a responsabilidade objetiva deste, pelos danos que venha a causar no mercado consumerista, o qual, responderá independentemente de culpa.

Note-se que no art. 6º, inciso VI do CDC, o legislador preconizou como sendo um direito básico do consumidor a efetiva prevenção e **reparação** de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos. Com efeito, bastava tão somente tal disposição para se concluir que a *mens legis* do dispositivo indicava no sentido da responsabilidade objetiva do fornecedor.

Entretanto, para que dúvidas não pairassem neste sentido, o legislador foi mais enfático, e no art. 12 do mesmo diploma legal, asseverou de forma hialina que a responsabilidade pelo fato do produto e do serviço seria suportada pelo fornecedor, *independentemente da existência de culpa*, consagrando, destarte, a responsabilidade objetiva. Feitas tais considerações, calha abordarmos de forma mais

¹ Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS

PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

meticulosa a teoria do risco do negócio, que serviu de esteio para a adoção da responsabilidade objetiva do fornecedor.

DA TEORIA DO RISCO DO
NEGÓCIO/EMPREENHIMENTO

O risco da atividade, ou seja, o ônus do empreendimento será por ele (fornecedor) suportado.

O Professor Zelmo Denari ² leciona que as sementes da teoria do risco surgiram por várias razões, destacando duas em especial: a) a consideração de que certas atividades do homem criam um risco especial para outros homens; e, b) o exercício de determinados direitos deve implicar ressarcimento dos danos causados.

Nesta senda, todos que pretendam se aventurar em alguma atividade no mercado de consumo (como o caso da empresa **SOLO INCORPORAÇÕES** que adentrou na seara do mundo construção civil) arcará obrigatoriamente com os eventuais vícios ou defeitos dos bens e serviços fornecidos, independentemente de culpa.

O professor Sérgio Cavalieri Filho ³ explica com maestria a finalidade teleológica do risco do empreendimento, *in verbis*: “**O consumidor não pode assumir os riscos das relações de consumo, não pode arcar sozinho com os prejuízos decorrentes dos acidentes de consumo, ou ficar sem indenização. Tal como ocorre na responsabilidade do Estado, os riscos devem ser socializados, repartidos, entre todos, já que os benefícios são também para todos. E cabe ao fornecedor, através dos mecanismos de preço, proceder a essa repartição de custos sociais dos danos. É a justiça distributiva, que reparte equitativamente os riscos inerentes à sociedade de consumo entre todos, através dos mecanismos de preço, repita-se, e dos seguros sociais, evitando, assim, despejar esses enormes riscos nos ombros do consumidor individual**”.

A razão de ser da ideia acima esposada deve-se ao art. 170 da Constituição Federal de 1988 que assegurou a livre iniciativa para a exploração da atividade econômica, restando evidente, que quando qualquer pessoa física ou jurídica se lança no mercado com o escopo de fornecer produtos ou serviços, está assumindo ao seu alvedrio o *risco* da sua atividade. Desta forma, se sua atividade empreendedora for bem administrada, é evidente que seus lucros serão legítimos e inquestionáveis.

Conclui-se, portanto, que havendo danos causados pelos

² GRINOVER. Ada Pellegrini e outros. Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto. 9ª Edição. Editora Forense Universitária. 2007. p. 187.

³ FILHO. Sérgio Cavalieri. Programa de Direito do Consumidor. Ed. Atlas. 2008. p. 240.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAX MARTINS DE OLIVEIRA E SILVA e TRIBUNAL DE JUSTIÇA E ORGAOS DO PODER JUDICIÁRIO, protocolado em 13/11/2012 às 19:16, sob o número 07242137820128020001. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0724213-78.2012.8.02.0001 e código A8570.



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

fornecedores, será aplicada a responsabilidade objetiva (decorrente da teoria do risco do negócio) e estes, terão a obrigação de indenizar os consumidores independentemente de culpa.

Por outra senda, qualquer argumento a ser aduzido pela empresa requerida com o pálio de escoimá-la da obrigação de indenizar todos os consumidores/clientes lesados não deverá ser acatado. **Ressalte-se, por fim, que a indenização ora buscada, poderá ser consideravelmente mitigada, caso a empresa SOLO INCORPORAÇÕES, atue proativamente, no sentido de urgentemente providenciar, junto como o município de Maceió, a regularização do Loteamento objeto destes autos.**

DOS ATOS ILÍCITOS PRATICADOS

a) Da Contravenção contra a Economia Popular

Inicialmente ressalte-se que a presente ação não tem como função à apuração das contravenções ou crimes eventualmente praticados pela empresa demandada, o que será feito na seara criminal.

No entanto, o presente tópico é importante, como já frisamos, para demonstrar a não possibilidade de exclusão de responsabilidade cível pela demandada, uma vez, que estava praticando atos ilícitos em face dos consumidores, muito antes de todo esse imbróglio.

Como se apurou, a empresa demandada, negociava seus lotes, SEM TER ARQUIVADO NO CARTÓRIO competente de Registro de Imóveis os documentos exigidos no art. 32 da Lei nº. 4.591/63.

Vejamos o texto legal:

Art. 66 da Lei nº. 4.591/63

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

(...);

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Como se observa acima, o artigo 66 do mesmo Diploma Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAX MARTINS DE OLIVEIRA E SILVA e TRIBUNAL DE JUSTIÇA E ORGAOS DO PODER JUDICIARIO, protocolado em 13/11/2012 às 19:16, sob o número 07242137820128020001. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 072421378.2012.8.02.0001 e código A6570



MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

tipifica como contravenção penal relativa à economia popular, o ato de negociar o incorporador frações ideais do terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes na Lei, cominando pena de multa de 5 a 20 vezes o salário-mínimo vigente.

DA PUBLICAÇÃO DE EDITAIS (ART. 94 DO CDC)

No que toca a necessidade de publicação do Edital previsto no art. 94 do CDC, tal obrigação é inquestionável, pois no momento inicial da ação, o mesmo tem o condão de alertar eventuais interessados para que possam intervir na lide como litisconsortes.

DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer a V. Exa:

1. A citação da empresa SOLO INCORPORAÇÕES LTDA, e do MUNICÍPIO DE MACEIÓ, para contestarem a ação no prazo legal;
2. A publicação do Edital previsto no art. 94 do CDC;
3. A inversão do ônus da prova em favor do autor;
4. Julgar **PROCEDENTE** esta **AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER** para fins de **CONDENAR os requeridos, à CONCLUIR, EM PRAZO RAZOÁVEL (a ser estipulado por Vossa Excelência), a regularização dos desmembramentos das glebas A, B, C e D, situadas na AL 101 Norte, Ipioca, Maceió/AL (denominada Sítio Lago), deixando-as aptas para o devido registro imobiliário por parte dos consumidores/adquirentes;**
5. Findo o prazo a ser estabelecido por Vossa Excelência, e, não havendo êxito no processo de regularização, requeremos a aplicação de multa diária solidária, aplicada aos requeridos, a qual não seja inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais);
6. Se por qualquer motivo, não for possível a regularização do imóvel acima, sejam os consumidores/adquirentes, **INDENIZADOS pela Empresa SOLO INCORPORAÇÕES** a receber os valores pagos, com os devidos juros e correção monetária contados da data de suas avenças contratuais;
7. A condenação dos demandados em custas e despesas processuais;
8. Protesta provar o alegado por todas as formas em direito admitidas, a documental que ora se acosta, e todas aquelas necessárias ao justo convencimento jurídico de V. Exa., não desprezando as provas técnicas, notadamente, ao depoimento pessoal das partes e







MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
ESTADO DE ALAGOAS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA ESPECIALIZADA DE DEFESA DO CONSUMIDOR
DA CAPITAL E PROMOTORIA DE JUSTIÇA COLETIVA DA FAZENDA PÚBLICA
MUNICIPAL

testemunhal.

Dá-se a causa o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Nestes Termos

Pede deferimento.

Maceió, 12 de novembro de 2012.



MAX MARTINS DE OLIVEIRA E SILVA

1º Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital



DENISE GUIMARÃES DE OLIVEIRA

3ª Promotora de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital



FERNANDA MARIA MOREIRA DE ALMEIDA

Promotora de Justiça – Titular da Promotoria da Fazenda Pública Municipal