



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE ALAGOAS
CENTRO DE APOIO OPERACIONAL
NÚCLEO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

NOTA TÉCNICA

Dispõe sobre as medidas aplicadas quanto ao parcelamento do solo urbano.

O NÚCLEO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, órgão integrante do CENTRO DE APOIO OPERACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE ALAGOAS, competindo-lhe remeter informações técnicas jurídicas, sem caráter vinculativo, aos órgãos ligados à sua atividade (art. 23, inciso II, da Lei Complementar nº 15, de 22 de novembro de 1996, com base ainda no art. 4º do Decreto Federal nº 2.181/97, que regulamenta a Lei nº 8.078 – Código de Defesa do Consumidor, faz expedir a presente NOTA TÉCNICA encaminhando ao Promotores de Justiça do Estado de Alagoas, com atuação na Defesa dos Consumidores, respeitada a autonomia funcional, coletânea sobre o tema PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.

I – BREVE SÍNTESE SOBRE O TEMA

O NÚCLEO DO CONSUMIDOR, tem recebido, não raras vezes, consultas de consumidores, Procon, órgão do ministério público, bem como notícias publicadas pelas mídias sobre comercialização de parcelamento do solo urbano.

II – DOS FUNDAMENTOS

A atual doutrina institucional do Ministério Público, constitucionalmente ventilada, aponta para uma postura resolutiva, de modo a se evitar a judicialização dos conflitos. Ainda que, em determinadas situações, mostre-se inevitável levar a questão à análise do Poder Judiciário, a adoção de expedientes extrajudiciais, como a presente NOTA TÉCNICA, tem-se mostrado importante na resolução de demandas, mormente quando embasada em posicionamento já exarado por tribunal superior.

A defesa do consumidor constitui direito fundamental (Constituição da República, art. 5º, inciso XXXII) e princípio da Ordem Econômica (CF/88, art. 170, inciso V). Além do que, é de suma importância destacar a natureza cogente do Código de Defesa do Consumidor – Lei nº 8.0790 -, de ordem pública e interesse social, na forma do seu art. 1º.

Lançamento de empreendimento com o parcelamento do solo urbano, causa prejuízos aos seus adquirentes consumidores, dentre outros: prejuízo financeiro; não

conseguir a instalação de energia elétrica e água; ser proibido de construir na área; O terreno não poderá ser dado em garantia para financiamento bancário; não poderá aprovar projeto junto a prefeitura municipal ao qual pertence; Dificuldade para vender e deixar de herança, etc..

O Parcelamento do Solo Urbano nos termos da Lei nº 6.766/70, poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições nos termos desta lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

LOTEAMENTO – é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

DESMEMBRAMENTO – é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde e não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Nos termos do art. 3º, da Lei nº 6.766/79, com redação dada pela Lei nº 9.785/99, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Constitui crime contra a Administração Pública:

I – Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições da Lei nº 6.766/99 ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; (crime formal)

II – Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constante do ato administrativo de licença;

III – Fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4(quatro) anos, e multa de 5(cinco) a 50(cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

O crime é qualificado, se cometido.

I - Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

LOTEAMENTO IRREGULAR: É aquele que possui aprovação do Poder Público, registrado ou não, mas que o loteador não providenciou sua execução ou a execução se deu em desconformidade com o ato de aprovação ou as normas aplicáveis.

LOTEAMENTO CLANDESTINO: É clandestino o loteamento quando não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, resultando inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes.

Loteamentos com acesso controlado e condomínio de lotes, merecem um estudo mais aprofundado, falta legislação Municipal para melhor atuação.

A atuação do Ministério Público nesta área está consolidada desde o advento da Constituição Federal de 1988, que veio para sacramentar atuações, que antes, eram meramente registrais e criminais, trazidas pela Lei Federal nº 6.766/1979.

Hoje, a atuação do Ministério Público, nesta área, se justifica na defesa do meio ambiente e na defesa do consumidor, com a força trazida pela Lei da Ação Civil Pública em 1985, pela Constituição de 1988 e pelo Código de Defesa do Consumidor de 1990. Sem contar que o artigo 1º da lei nº 7.347/85, sofreu alterações pela Medida Provisória nº 2.180-35 de 2001 incluindo, em seu inciso VI, a ordem urbanística entre os direitos tutelados pela ação civil pública.

III – CONCLUSÃO

Objetivando auxiliar os Promotores de Justiça com atuação na Defesa dos Consumidores, respeitando a independência funcional, o Núcleo do Consumidor elaborou a presente NOTA TÉCNICA, fazendo juntar sobre o tema, a) Legislação e Jurisprudências; b) artigos doutrinários; c) modelos de Portaria, Termo de Ajuste de Conduta, Ação Penal Pública, Ação Civil Pública, Notificações, Ofícios, Sugestões para oitiva dos envolvidos, permitindo adoção de medidas para promover a responsabilidade do fornecedor nos âmbitos administrativo, civil e criminal, por meio da instauração de Investigação Preliminar, Processo Administrativo, Inquérito Civil, propositura de ações civis coletivas e criminais, representação à Autoridade Policial, conforme as circunstâncias assim determinem.

Maceió, 16 de novembro de 2021.

DELFINO COSTA NETO
Promotor de Justiça
Coordenador do Núcleo do Consumidor – CAOP/MPAL