



PODER JUDICIÁRIO
5ª VARA CÍVEL

178
A

Vistos etc.

I- RELATÓRIO:

Trata-se de AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER proposta por PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ - PROCON/MP/PI, em face de PORTAL EMPREENDIMENTOS LTDA, alegando, em síntese:

Que em 1998 foi criado, na zona sul da cidade de TERESINA-PI, o loteamento Portal da Alegria, e que em 2001, o Sr. Manoel da Cruz dos Santos Aquino e sua esposa, Srª Eliane Taveira da Silva Aquino, adquiriram um de seus lote, no valor de R\$8.900,00 (oito mil e novecentos reais), na promessa de que o tal loteamento iria ter toda a infraestrutura para seu funcionamento.

Entretanto, alegam que não há infraestrutura no aludido loteamento, que este não foi averbado no registro de imóvel, que não possui inscrição no CREA, que não há alvará para construção e nem habite-se, muito menos certidão negativa a nível federal, estadual e municipal e de INSS, e que não conseguiram registrar a propriedade de seus respectivos lotes, haja vista a alegação do cartório competente de que contrato encetado entre as partes não tem qualquer valor jurídico, razões pelas quais, requer, por meio da presente ação, a regularização de toda essa documentação e a finalização da construção de infraestrutura.

Instruiu a súplica com os documentos de fls. 15/96.

Devidamente citado, o requerido defendeu-se nos moldes de sua contestação de fls. 102/112, alegando, em sede de preliminar, a ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir, haja vista a inexistência de direito individual homogêneo.

No mérito, argumenta que a alegação do MP acerca da falta de infraestrutura é genérica e sem conhecimento do caso, uma vez que não existe qualquer base fática.

Quanto a alegação de que o contrato utilizado pela empresa requerida não teria valor jurídico, argumenta que tal assertiva é inverídica, relatando que fora pactuado com cada um dos compradores um contrato de promessa de compra e venda.

Alega também que nenhum promitente comprador tem direito ao registro de imóvel, posto que tal ato somente é possível quando da finalização do contrato (sua quitação).

Assim, alega que a empresa e o loteamento encontram-se regular, como comprovam os documentos em anexo, razões pelas quais, pugna pela total improcedência da ação.

Juntou os documentos de fls. 113/141.

Réplica à contestação de fls. 143/150, em que a parte autora rechaça todos os termos da contestação e reitera o pleito inicial.

64



PODER JUDICIÁRIO
5ª VARA CÍVEL

1973
A

Termo de audiência de conciliação às fls. 156, em que restou consignada a ausência de acordo.

Alegações finais da parte autora fls. 159/162, em que requer o parcial procedimento da ação, a fim de que seja a empresa ré condenada a promover a finalização da infraestrutura do loteamento Portal da Alegria, bem como para repassar aos consumidores adquirentes, as respectivas cartas de habite-se e a documentação necessária ao registro imobiliário dos imóveis comercializados.

Alegações finais da parte requerida às fls. 164/168, em que reitera os termos da contestação, pugnando pela total improcedência da ação.

II – FUNDAMENTAÇÃO:

Relatados. Decido.

1. Das preliminares:

Inicialmente, não prosperam as preliminares de ilegitimidade ativa do Ministério Público e de ausência de interesse processual, e isso porque, ao contrário do que alega a empresa requerida, a questão da regularização de loteamentos envolve interesses que transcendem, em muito, o simples prejuízo patrimonial dos adquirentes dos lotes.

Diga-se, de saída, que o direito à moradia digna é considerado fundamental pelo artigo 7º da Constituição Federal, e disso decorre que ainda que não houvesse outros interesses urbanísticos e ambientais em jogo, os interesses homogêneos dos adquirentes dos lotes são de ordem pública e podem ser defendidos em ação civil pública patrocinada pelo Ministério Público.

Parece-me claro que um loteamento que carece de obras de infraestrutura, afeta vários outros interesses de ordem pública.

A matéria não é nova e já se encontra surrada por dezenas de julgados dos tribunais superiores:

"Ficou assentado, assim, que "o Ministério Público tem legitimidade ativa para propor ação civil pública visando à regularização de loteamentos urbanos destinados à moradia popular" (STJ, REsp 601981 / SP Ministra ELIANA CALMON).

"Em caso idêntico ao ora em exame, foi fixado que o "Ministério Público é parte legítima para a defesa dos interesses dos compradores de imóveis loteados, em razão de projetos de parcelamento de solo urbano, face a inadimplência do parcelador na execução de obras de infraestrutura ou na formalização e regularização dos loteamentos" (RESP 137.889^P, Ministro Francisco

uf



PODER JUDICIÁRIO
5ª VARA CÍVEL

Peçanha Martins, Segunda Turma, julgado em 06.04.2000, DJ 29.05.2000, pág. 136)

"(...)Isso porque, na esteira do acima se afirmou, "o Ministério Público é parte legítima para propor Ação Civil Pública para discutir a regularização de loteamento relacionada ao desenvolvimento urbano, pois neste caso trata-se de interesses difusos e coletivos não referentes a pessoas determinadas e sobre bens não disponíveis. É dever constitucional do Ministério Público a defesa do patrimônio público e social, dos interesses difusos e coletivos e de outras funções compatíveis com a sua natureza" (art 129, III e IX CF.) **(REsp 436166/SP, Ministro JOSÉ DELGADO)**

"Diga-se que a legitimidade do Ministério Público deve ser admitida com largueza, em razão de um segundo papel, qual seja, "em verdade a ação coletiva, ao tempo em que propicia solução uniforme para todos os envolvidos no problema, livra o Poder Judiciário da maior praga que o aflige a repetição de processos idênticos." **(RESP 404.75&5P, Ministro Humberto Gomes de Barros, Primeira Turma, julgado em 17.12.2002, DJ 17.02.2003, pág. 226).**

"AÇÃO CIVIL PÚBLICA- Regularização de loteamento - Legitimidade ativa do Ministério Público para ajuizamento da ação, que envolve interesses urbanísticos, ambientais e direito fundamental a moradia digna - Interesse de agir pela adequação do instrumento da ação civil pública para a defesa de interesses individuais homogêneos e indisponíveis, como no caso concreto - Ausência de aprovação do loteamento pelos órgãos municipais competentes e do registro imobiliário, exigidos pelos arts. 12 e 18 da Lei n. 6.766/79 - Obras básicas de infra- estrutura ainda não implantadas - Prescrição inocorrente, enquanto não cessada a situação de irregularidade - Responsabilidade das pessoas jurídicas que comercializaram indevidamente os lotes - Ação procedente, para condenar os réus a promover a regularização do empreendimento, no prazo hábil de um ano a contar do trânsito em julgado da sentença, sob pena de multa diária

uf



PODER JUDICIÁRIO
5ª VARA CÍVEL

de R\$ 500,00 - Recurso não provido, com observação.
.12186.766" (4344374900 SP, Relator: Francisco Loureiro,
Data de Julgamento: 09/10/2008, 4ª Câmara de Direito
Privado, Data de Publicação: 22/10/2008)

Nítido, outrossim, o interesse de agir, pois a Ação Civil Pública é o instrumento processual mais adequado para a defesa, pelo Ministério Público, de interesses da natureza como os do caso em tela, ou seja, individuais homogêneos e indisponíveis, tal como definidos no art. 81, parágrafo único, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor.

2. Superada as preliminares, passo a analisar o mérito da causa:

O autor alega que o loteamento em questão não se encontra com sua documentação regularizada, afirmando que este não foi averbado no registro do imóvel original, que não possui: alvará para construção, inscrição junto ao CREA, habite-se, certidão negativa a nível Federal, Estadual e Municipal.

Entretanto, no momento de sua contestação, a parte requerida junta todos os documentos reclamados pela parte autora, comprovando que, de fato, o empreendimento se encontra regularizando, sendo, inclusive reconhecido pelo promovente, na ocasião de suas alegações finais, que o pedido, nesse ponto, perdeu o objeto, o qual requer, assim, a sua extinção sem resolução do mérito.

Porém, entendo que tal matéria deve ser julgada quanto ao mérito, tendo em vista que a comprovação do alegado pelo réu (de que o loteamento estava efetivamente regularizado e com toda a documentação que autor alegava não possuir) atrai a incidência do artigo 269, I do CPC, sendo improcedente o pleito nesse ponto.

2.1 Quanto ao pedido de finalização das obras de infraestrutura:

Pois bem, verdade é que o proprietário do imóvel tem poder de disposição do mesmo, inclusive em forma de loteamento. No entanto, já que a questão importa em observância de regras de urbanismo, a defesa pela realização de obras de infraestrutura do loteamento em questão, se confunde com a própria defesa do meio ambiente, sendo de interesse público que a conclusão do projeto atenda não apenas os adquirentes, mas também a própria sociedade.

Como dito quando analisada as preliminares arguidas pelo requerido, a jurisprudência já se firmou no sentido de que, para a proteção ambiental, legitimado é o MP para exigir do loteador a conclusão das obras de infraestrutura, mormente quando já houve algum negócio relacionado com os lotes. Esta é a jurisprudência do STJ, conforme acórdão da lavra do Ministro Francisco Peçanha Aguiar:



PODER JUDICIÁRIO
5ª VARA CÍVEL

176
A

EMENTA: LOTEAMENTO. OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE DO MP. -O loteador só pode negociar lotes, após aprovação do loteamento e do respectivo registro, **onde consta a verificação de execução das obras de infra-estrutura necessárias.** - A aquiescência dos promitentes-compradores, em loteamento não registrado, é irrelevante para não se exigir a realização das obras de infra-estrutura, já que a matéria é de interesse público, importando na própria defesa do meio ambiente, que no caso, tem relação com o próprio urbanismo. - Em razão do interesse público na regularização do loteamento, inclusive, quando já se comprova a venda ou promessa de venda de lotes, autoriza-se a ação civil pública pelo MP. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0499.07.007591-0/001 - COMARCA DE PERDÕES - APELANTE(S): GERALDO ALVARENGA - APELADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADO MINAS GERAIS - RELATOR: EXMO. SR. DES. ERNANE FIDÉLIS ACÓRDÃO Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

E mais:

"Ementa: ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - PATRIMÔNIO PÚBLICO - INTERESSE COLETIVO - LOTEAMENTO - REGULARIZAÇÃO - INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - LEGITIMIDADE "AD CAUSAM" DO MINISTÉRIO PÚBLICO -LEI 6.766/79, ARTS. 38 E 40 - LEI Nº 7.347/85, ART. 21 - C.F., ART. 129, III E IX - PRECEDENTES STF E STJ.-É dever constitucional do Ministério Público a defesa do patrimônio público e social, dos interesses difusos e coletivos e de outras funções compatíveis com a sua natureza (art. 129, III e IX C.F.) - O Ministério Público é parte legítima para a defesa dos interesses dos compradores de imóveis loteados, em

ly



PODER JUDICIÁRIO
5ª VARA CÍVEL

12/11
[assinatura]

razão de projetos de parcelamento de solo urbano, face a inadimplência do parcelador na execução de obras de infraestrutura ou na formalização e regularização dos loteamentos.- A iterativa jurisprudência do Pretório Excelso acompanhada por incontáveis julgados desta Eg. Corte, vem reconhecendo a legitimidade do Ministério Público para a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos.- Recurso desprovido. (REsp 137889 / SP -T2 - SEGUNDA TURMA -Data do Julgamento 06/04/2000 -Data da Publicação/Fonte DJ 29/05/2000 p. 136).

Pois bem, no que pese a comprovação do requerido de que houve decreto municipal aprovando o loteamento, bem como sua averbação no registro imobiliário, fls.123, certidões negativas no âmbito Federal, Estadual e Municipal, fls. 119, 120, 122, alvará de construção, fls. 126, CREA, fls. 128, e habite-se do lote 07, fls. 133, o requerido não logrou êxito na tentativa de demonstrar que efetivamente realizou a integralidade das obras de infraestrutura, razão pela qual, nesse ponto, o pedido merece prosperar.

2.2 Quanto ao pedido de repasse aos consumidores adquirentes das cartas de habite-se:

Entendo que nesse quesito, a presente ação também merece prosperar.

Por oportuno, saliento que o habite-se é o ato administrativo, realizado por órgão competente, que tem o condão de autorizar o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação, ou seja, a partir do habite-se constata-se que um imóvel está em condições de ser habitado.

Com isso, em sendo o habite-se um documento que comprova que um empreendimento foi construído seguindo-se as exigências estabelecidas pela prefeitura, ou seja, um termo de vistoria de entrega de obras, que atesta que o loteador cumpriu todas as etapas exigidas, deve ser entregue ao consumidor no mesmo momento da entrega efetiva da unidade imobiliária, o que parece não ter sido feito no caso em tela.

Assim, indiscutivelmente, os consumidores adquirentes possuem o direito ao habite-se, devendo, pois, a empresa requerida disponibilizá-los, o que parece-me fácil *in casu*, haja vista que a própria alega " que não há imóvel no loteamento que não detenha o seu respectivo alvará de habitação" (fls. 167).

Aqui, também, deve ser procedente o pedido.

2.3 Quanto ao pedido de disponibilização da documentação necessária para o registro imobiliários dos imóveis comercializados.

uf



PODER JUDICIÁRIO
5ª VARA CÍVEL

1418

Vejamos o que preceitua o parágrafo 6º, do artigo 26 da lei 6.766/76, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano:

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Ora, não há como exigir da empresa ré que disponibilize, para os consumidores, a documentação necessária para o registro dos lotes, uma vez que, como se depreende do artigo acima colacionado, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, já são suficientes como título para o registro da aludida propriedade, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Com isso, cada um dos adquirentes, já tendo quitado seu compromisso, de posse de seu contrato de promessa de compra e venda, pode realizar o registro de propriedade imobiliária.

Assim, facilmente se constata que cada caso é um caso, sendo necessário verificar quem já quitou o seu lote e quem não o fez, não merecendo prosperar o pedido autoral de disponibilização, para todos os adquirentes, dos documentos necessários para o registro do seu respectivo imóvel, que, como descrito acima, para tanto, bastaria apenas o contrato de promessa de compra e venda e o recibo de quitação.

3 - DISPOSITIVO:

Isso posto, nos moldes do artigo 269, I, julgo parcialmente procedente o pedido, para condenar o requerido a realizar, na íntegra, as obras de infraestrutura no loteamento "Portal da Alegria", conforme pactuado entre as partes, e disponibilizar para os adquirentes dos lotes, os seus respectivos "habite-se".

Atento ao disposto no artigo 18 da Lei nº 7.347/85 e do artigo 87 da Lei nº 8.078/90, fica o autor dispensado do pagamento de custas e honorários.

Duplo grau de jurisdição:

A presente sentença, ao reconhecer parcialmente procedente o pedido, deve ser submetida ao duplo grau obrigatório, com base, analogicamente, no previsto pelo artigo 19 da lei 4.717/65 e entendimento jurisprudencial:

u



AÇÃO CIVIL PÚBLICA AJUIZADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. PEDIDO INICIAL JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE. RECURSO VOLUNTÁRIO OFERECIDO APENAS PELO REQUERIDO. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PARA QUE A SENTENÇA FOSSE SUBMETIDA AO REEXAME NECESSÁRIO. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DO ART. 19 DA LEI N. 4.717/65 (AÇÃO POPULAR). INCIDÊNCIA EM CASOS COMO O PRESENTE. PRECEDENTE DO STJ.

"1. A ação popular, com assentamento constitucional, está sob a iluminura de superiores interesses públicos (coletivos), legitimando o cidadão para reprimir atividade comissiva ou omissiva da Administração Pública. O direito subjetivo do cidadão, movido pelo caráter cívico-administrativo da ação popular, com a primordial finalidade de defender o patrimônio público, **julgado parcial ou integralmente improcedente o pedido deduzido, assegura o reexame necessário (duplo grau de jurisdição)**. É o prestigiamento do direito subjetivo do cidadão, cuja iniciativa não sofre o crivo dos efeitos de sentença desfavorável antes do reexame obrigatório.

2. *Recurso sem provimento.*" (REsp. n. 189.328/SP, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, julgado em 26-2-2002).

Assim, decorrido o prazo legal para a apresentação de eventual recurso voluntário, remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça, para o reexame necessário.

Teresina, 04 de Maio de 2012.

Bel. Ricardo Gentil Eudálio Damas
Juiz de Direito da 5ª Vara Cível

Teresina, 08 de Maio de 2012.

Bel. Ricardo Gentil Eulálio Damas
Juiz de Direito da 5ª Vara Cível

neato pufre. 76 Eulálio

[illegible]