

## Questão Discursiva 01253

Em fevereiro de 2012, a incorporadora Bastos e Sandez Ltda lançou no mercado o empreendimento imobiliário Condomínio Vivendas do Parnaso, a ser construído na Avenida Bom Sucesso, município de Abarati-BA, contendo 55 (cinquenta e cinco) imóveis residenciais, divididos em 03 (três) quadras, para serem entregues em março de 2014. Os imóveis disponibilizados apresentavam 03 (três) modelos distintos, tendo um deles 180 (cento e oitenta) metros quadrados, sendo composto por 02 (dois) andares; um outro com a dimensão de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, contendo apenas 01 (um) único pavimento térreo; e os demais possuíam o tamanho de 130 (cento e trinta) metros quadrados. O condomínio seria composto por 02 (duas) piscinas, uma destinada para adultos e a outra para as crianças, 01 (uma) sauna, 01 (uma) área para o funcionamento de bar, 01 (um) parque infantil, 01 (um) salão de festas, 01 (uma) área específica para a realização de churrasco e 02 (duas) quadras, sendo uma para a prática de tênis e a outra para jogos de futebol.

Para a divulgação do empreendimento, a incorporadora contratou a agência de publicidade ■Mídia Express■, que elaborou o anúncio descrevendo as características dos imóveis e a tranquilidade de se viver em harmonia com a natureza local, e o veiculou no Jornal ■A Madrugada■, na Rádio ■Ouvewews■ e na Televisão ■BTS■. Em apenas 03 (três) meses, todas as unidades disponibilizadas foram vendidas e os consumidores iniciaram o pagamento das parcelas, conforme contrato firmado com a mencionada empresa. Decorridos 02 (dois) anos da data da subscrição da avença, os adquirentes receberam correspondência informando-lhes que as unidades imobiliárias já tinham sido finalizadas, mas não poderiam ser entregues em razão de a Prefeitura Municipal de Abarati-BA questionar que a Secretaria de Controle, Uso e Ordenamento do Solo havia identificado irregularidades na matrícula do imóvel.

Outrossim, o órgão público ambiental competente autuou a incorporadora em virtude da construção afetar área de preservação permanente, conforme recente decreto do governo estadual, sendo publicada matéria nos meios de comunicação de massa acerca desse problema. Irresignados com a situação, em maio de 2014, os adquirentes elaboraram abaixo-assinado e o endereçaram para a Promotoria de Justiça do Consumidor, solicitando a adoção das providências cabíveis, visto que a entrega havia sido prometida para março de 2014 e eles não poderiam ficar prejudicados em decorrência das irregularidades detectadas pelos órgãos públicos competentes.

Recebidas as informações prestadas pelos adquirentes, o promotor de Justiça do Consumidor instaurou Inquérito Civil e determinou a notificação da incorporadora para que, no prazo legal, se manifestasse, devendo apresentar cópia de todos os documentos pertinentes, incluindo-se o contrato firmado com os consumidores e os atos constitutivos da empresa. Foram remetidos ofícios para a referida Secretaria Municipal e para o dito órgão estadual, solicitando a prestação de informações sobre as irregularidades detectadas no condomínio. Realizou-se audiência com 10 (dez) adquirentes das unidades, oportunidade em que foram registradas as suas declarações e juntados documentos. O órgão municipal prestou os esclarecimentos requisitados pelo Parquet e encaminhou cópia dos documentos pertinentes.

Em seguida, o órgão estadual remeteu ofício requerendo a juntada de cópia do decreto editado pelo governo estadual, no qual consta o reconhecimento da área de preservação ambiental. Não conseguindo o promotor de Justiça verificar, de forma clara, se parte do empreendimento imobiliário atingia a área de preservação, expediu ofício para o governo estadual, solicitando informações complementares sobre o perímetro do espaço envolvido na questão. Na mesma comarca de Abarati-BA, o promotor de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo foi oficiado, em junho de 2014, pelo referido órgão ambiental, acerca do desrespeito às normas jurídicas vigentes pela incorporadora Bastos e Sandez quanto à construção do condomínio em epígrafe e instaurou Inquérito Civil, notificando-a para manifestação nos autos.

Ao se defender no bojo desse procedimento, a incorporadora alegou que já tramitava outra investigação na Promotoria de Justiça do Consumidor e requereu o seu arquivamento. No entanto, o promotor de Justiça que atua com as questões transindividuais envolvendo os recursos ambientais não acatou o pleito da incorporadora, deixando de arquivar a investigação, uma vez que já tinha sido firmado Termo de Ajustamento de Conduta com a Bastos e Sandez em 2012, obrigando-se essa pessoa jurídica a cumprir as normas jurídicas ambientais nos empreendimentos imobiliários que viesse a estruturar.

Foi, então, expedido ofício para o promotor de Justiça do Consumidor cientificando-lhe acerca da situação concreta, vindo esse a suscitar conflito positivo de atribuições perante o Conselho Superior do Ministério Público do Estado da Bahia. Examinados os documentos existentes e as informações prestadas pelos promotores de Justiça, aquele órgão deliberou pelo reconhecimento da atribuição do promotor de Justiça do Meio Ambiente, aplicando analogicamente a regra processual civil da prevenção, por ter formalizado ajustamento de conduta antes do início da investigação dos fatos pela Promotoria de Justiça do Consumidor.

Após coletar as informações e documentos considerados imprescindíveis para a elucidação do problema, a Promotoria de Justiça Ambiental propôs Ação Civil Pública sobre a situação conflituosa acima relatada. Na condição de futuro integrante do quadro funcional do Ministério Público, analise de forma fundamentada:

- 1) As diligências empreendidas pelos promotores de Justiça do Consumidor e do Meio Ambiente;
- 2) A deliberação do Conselho Superior do Ministério Público; bem como indique:
- 3) Quem integraria o polo passivo da medida judicial coletiva;
- 4) Quais seriam as espécies ou categorias de interesses e direitos envolvidos na lide.

Discorra em até 40(quarenta) linhas.