



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

RECOMENDAÇÃO nº 03/2016

Recomenda às empresas e/ou responsáveis por anúncios de imóveis em mídia impressa e/ou virtual que exijam o número da matrícula no Registro de Imóveis, bem como declaração do anunciante acerca da veracidade das informações prestadas, a fim de evitar o anúncio de lotes e edificações em parcelamentos ilegais.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, por intermédio dos Promotores de Justiça signatários, no uso das atribuições conferidas pelos arts. 127 c/c 129, incisos III e IX, da Constituição Federal, pelo art. 6º, incisos VII, VIII, XIII e XX, da Lei Complementar nº 75/93, pelo art. 1º, inciso VI, da Lei nº 7.347/85, e pelo art. 22, incisos II, XIV, XVI e XXIV, da Resolução CSMPDFT nº 90, de 14 de setembro de 2009,

**CONSIDERANDO** que o art. 182, § 2º, da Constituição Federal estabelece que “(a) propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”;

**CONSIDERANDO** que o art. 315 da Lei Orgânica do Distrito Federal, em simetria ao disposto no referido art. 182, § 2º, da Carta Magna, preceitua que “(a) propriedade urbana cumpre sua função social quando

*2016/03*

*[Handwritten signatures and initials]*



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

atende a exigências fundamentais de ordenação do território, expressas no plano diretor de ordenamento territorial, planos diretores locais, legislação urbanística e ambiental”;

**CONSIDERANDO** que é função institucional do Ministério Público a defesa da ordem jurídica e dos interesses sociais;

**CONSIDERANDO** que, nos termos da Constituição Federal, o plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana;

**CONSIDERANDO** que as normas urbanísticas são de ordem pública e de caráter cogente, visando garantir interesses sociais, pois regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem comum, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, assegurando o equilíbrio ambiental;

**CONSIDERANDO** que o intenso e acelerado crescimento de parcelamentos irregulares no Distrito Federal reforça a necessidade de planejamento e respeito aos objetivos traçados no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e nos Planos Diretores Locais;

**CONSIDERANDO** que o art. 37 da Lei nº 6.766/79 estabelece ser “vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado”;

**CONSIDERANDO** que o art. 50 da Lei nº 6.766/79 tipifica, como crime contra a Administração Pública, “dar início, de qualquer modo, ou

*[Handwritten signatures and initials]*



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios” (inciso I), “dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença” (inciso II) e “**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**” (inciso III);

**CONSIDERANDO** que o crime de parcelamento do solo para fins urbanos é qualificado se cometido “**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**” (art. 50 da Lei nº 6.766/79, parágrafo único, inciso I) ou “**com inexistência de título legítimo de propriedade** do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, da referida Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave” (inciso II);

**CONSIDERANDO** que o art. 51 da Lei nº 6.766/79 determinação a punição, pela prática de crime contra a Administração Pública, de “(q)uem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei (...)”;

**CONSIDERANDO** que a venda de lotes pela Internet pode ensejar a prática de outras fraudes tipificadas como crime pela legislação penal

208 / 3

Handwritten signatures and initials in blue ink.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

brasileira, sendo certo que aquele que, de qualquer modo, concorre para o crime incide nas penas a ele cominadas, na medida de sua culpabilidade;

**CONSIDERANDO** que são direitos básicos do consumidor, nos termos do art. 6º, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.068/90), “a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços”;

**CONSIDERANDO** que o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 37, **proíbe qualquer forma de publicidade enganosa**, inclusive por omissão de dado essencial sobre o produto ou serviço, e que **o ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as patrocina;**

**CONSIDERANDO** que o art. 67 do Código de Defesa do Consumidor tipifica como crime “(f)azer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva”, determinando que “(q)uem, de qualquer forma, concorrer para os crimes referidos neste código, incide as penas a esses cominadas na medida de sua culpabilidade, bem como o diretor, administrador ou gerente da pessoa jurídica que promover, permitir ou por qualquer modo aprovar o fornecimento, **oferta, exposição à venda** ou manutenção em depósito de produtos ou a oferta e prestação de serviços **nas condições por ele proibidas**”;

**CONSIDERANDO** que a mídia impressa e a Internet são muito utilizadas para venda ou promessa de venda de imóveis localizados em



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA**

parcelamentos irregulares ou clandestinos, contribuindo, significativamente, para assegurar o proveito econômico a autores de atos ilícitos ou mesmo de crimes;

**CONSIDERANDO** que o território virtual não pode ser considerado imune ao Direito;

**CONSIDERANDO** que a utilização da Internet para a prática delituosa aumenta exponencialmente o alcance de condutas ilícitas, assim com as dificuldades para identificação dos respectivos infratores, gerando enormes danos, tanto individuais quanto coletivos, em prejuízo da ordem urbanística, do meio ambiente, do patrimônio público e da qualidade de vida no meio urbano;

**CONSIDERANDO** que as empresas que veiculam anúncios de lotes e edificações em parcelamentos irregulares, inclusive provedores de Internet, desenvolvem atividade que implica risco para os direitos de outrem, possuindo, assim, responsabilidade objetiva pelos danos ocasionados a terceiros, nos termos do art. 927, parágrafo único, do Código Civil;

**CONSIDERANDO** que são nulas quaisquer cláusulas que busquem excluir a responsabilidade das empresas de mídia impressa e/ou virtual acerca da licitude e veracidade dos conteúdos oferecidos por intermédio dos respectivos aplicativos ou sítios eletrônicos, bem como pelos danos e prejuízos que tal atividade possa dar causa, na medida em que a lei veda expressamente a alienação de imóveis situados em loteamentos ou desmembramentos não registrados;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA**

**CONSIDERANDO** que, no Recurso Especial nº 1.352.053 – AL, foi reconhecida a responsabilidade civil solidária dos provedores de Internet por mensagens postadas por terceiros em seus sítios eletrônicos, bem como a necessidade de controle efetivo, prévio ou posterior, das postagens divulgadas pelos usuários nos citados sítios eletrônicos, em especial, em se tratando de empresa jornalística, profissional da área de comunicação, o que enseja, inclusive, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor;

**CONSIDERANDO** que, em última análise, anúncios de lotes em parcelamentos irregulares vêm permitindo que particulares obtenham ganhos ilícitos com a infração da legislação urbanística e das normas legais pertinentes, com a conivência – ou, no mínimo, a omissão – das empresas particulares responsáveis pela sua veiculação;

**CONSIDERANDO** que a Lei Federal nº 6.530/78, em seu art. 20, dispõe ser vedado ao corretor de imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos respectivos órgãos de fiscalização, “prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados” (inciso I), “anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis” (inciso V), “violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão” (inciso VIII) e “praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção” (inciso IX);

**CONSIDERANDO**, por fim, o teor do art. 6º, inciso XX, da Lei Complementar nº 75/93, resolve

**RECOMENDAR**

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature at the top right.  
Initials "NRB" in the middle right.  
A signature at the bottom right.  
A signature at the bottom right, below the first one.  
A signature at the bottom right, below the second one.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA**

às empresas e/ou responsáveis pela veiculação de anúncios de imóveis em mídia impressa e/ou virtual que:

- 1) exijam, para fins de veiculação de anúncios relativos à venda de imóveis, o número de sua matrícula no Registro de Imóveis, a ser informado aos possíveis interessados em campo próprio do aplicativo, sítio eletrônico ou meio impresso, conforme o caso;
- 2) exijam declaração do anunciante acerca da regularidade fundiária do imóvel anunciado, bem como sobre a veracidade das informações prestadas acerca do imóvel anunciado;
- 3) não veiculem anúncios de lotes e/ou edificações situados em loteamentos ou desmembramentos não registrados, sob pena de responsabilização civil e penal dos envolvidos.

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios requisita, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, informações sobre o acatamento da presente Recomendação, ressaltando que seu eventual descumprimento ensejará a adoção de medidas administrativas, cíveis e penais cabíveis.

Requisita, ainda, no prazo de até 30 (trinta) dias, o fornecimento de relação atualizada de eventuais anúncios de venda de lotes e edificações situados nos parcelamentos indicados na listagem anexa, veiculados, nos últimos 2 (dois)

*[Handwritten signatures and initials]*



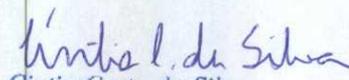
**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA**

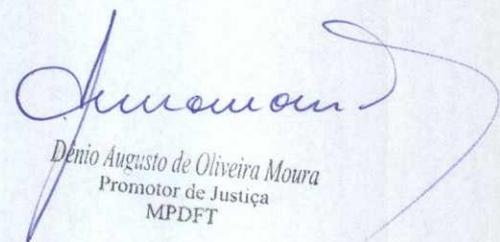
anos, por intermédio dos aplicativos, sítios eletrônicos ou mídia impressa sob sua responsabilidade.

Publique-se.

Brasília/DF, 27 de junho de 2016.

  
**Selma Leão Godoy**  
Promotora de Justiça Adjunta  
MPDFT

  
**Cintia Costa da Silva**  
Promotora de Justiça  
MPDFT

  
**Denio Augusto de Oliveira Moura**  
Promotor de Justiça  
MPDFT

  
**Maria Elda Fernandes Melo**  
Promotora de Justiça  
MPDFT

  
**Yara Maciel Cameio**  
Promotora de Justiça  
MPDFT

  
**Marilda dos Reis Fontinele**  
Promotora de Justiça  
MPDFT



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

1ª PROURB

- a) Núcleo Rural Maranatha, localizado na Região Administrativa de Brazlândia
- b) Condomínio Morada dos Pássaros, localizado na Região Administrativa de Brazlândia
- c) Incra 7, localizado na Região Administrativa de Brazlândia
- d) Condomínio Mansões Rurais Bougainville, localizado na Região Administrativa de Sobradinho
- e) Polo de Cinema e Vídeo do Distrito Federal, localizado na Região Administrativa de Sobradinho
- f) Núcleo Rural Lago Oeste, localizado na Região Administrativa de Sobradinho
- g) Assentamento Buritizinho, localizado na Região Administrativa de Sobradinho
- h) Núcleo Rural Euler Paranhos, localizado na Região Administrativa de Sobradinho
- i) Núcleo Rural Capão da Erva, localizado na Região Administrativa de Sobradinho
- j) Horta Comunitária da Região Administrativa de Planaltina

2ª PROURB

- a) Núcleo Rural Café sem Troco, Região Administrativa do Paranoá
- b) Condomínio Mini-Chácara Lago Sul, Quadras 4 a 11, Região Administrativa do Paranoá
- c) Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Região Administrativa do Paranoá
- d) Condomínio Privê Morada Sul – Etapa C, Região Administrativa do Paranoá
- e) Condomínio Ville de Montagne II, Região Administrativa do Paranoá
- f) Núcleo Rural Morro da Cruz, Região Administrativa de São Sebastião
- g) Condomínio Tomahawk, Região Administrativa de São Sebastião

3ª PROURB

- a) Condomínio Vencedor, localizado na Região Administrativa de Ceilândia
- b) Condomínio Girassol, localizado na Região Administrativa de Ceilândia
- c) Condomínio Acácias, localizado na Região Administrativa de Ceilândia
- d) Condomínio Sol Nascente, localizado na Região Administrativa de Ceilândia
- e) 26 de Setembro, localizado na Região Administrativa de Águas Claras
- f) Incra 9, localizado na Região Administrativa de Ceilândia

4ª PROURB

- a) Quadra 813, Setor de Embaixadas Sul, Brasília

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**

Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

5ª PROURB

- a) Setor Habitacional Arniqueiras, localizado na Região Administrativa de Águas Claras
- b) Setor Habitacional Bernardo Sayão, localizado na Região Administrativa do Guará
- c) Colônia Agrícola Águas Claras, localizada na Região Administrativa do Guará
- d) Setor de Chácaras Lúcio Costa, localizado na Região Administrativa do Guará
- e) Condomínio Mini-Chácaras – Etapa I ou Condomínio Dom Bosco, localizado na Região Administrativa do Lago Sul
- f) Condomínio Villages Alvorada, localizado na Região Administrativa do Lago Sul
- g) Quadra 28 do Setor Park Way
- h) SMLS Trecho 3, localizado na Região Administrativa do SIA

6ª PROURB

- a) Núcleo Rural Ponte Alta, localizado na Região Administrativa do Gama/DF

2018 de f  
Q  
2/2  
Uy