

4.2.



INFORMAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA CEPJHU 4921889

RUÍNA DE MURO PARTICULAR E A RESPONSABILIDADE CIVIL PELA RECONSTRUÇÃO E REPARAÇÃO DE DANOS PROVOCADOS

Referência: Inquérito Civil MPMG-0313.18.000318-5 da Comarca de Ipatinga-MG

Assunto: Ruína de muro de divisa e responsabilidade pela reconstrução e reparação de danos resultantes da ruína. Responsabilidade do construtor e proprietário da obra. Responsabilidade do Município, nas hipóteses em que há risco para a segurança de munícipes, ordem urbanística e seus padrões de desenvolvimento urbano. Sugestão de realização de reunião para entendimento entre os envolvidos e celebração de acordo.

1. OBJETO

O Promotor de Justiça Gustavo Adolfo Valente Brandão, da Comarca de Baependi, solicita apoio da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo sobre como proceder com relação à Notícia de Fato MPMG-0049.23.000027-2, que contém a seguinte descrição do fato: o representado

não construiu muro que faz divisa com o representante de forma segura, o que acarretou a queda do muro, fato que deixou a casa do representante exposta e a ocasionou desbarrancamento.

2. ANÁLISE

RESPONSABILIDADE DO RESPONSÁVEL PELA EDIFICAÇÃO DO MURO QUANTO À SOLIDEZ DA OBRA E REPAROS SE ACASO NECESSÁRIOS

O caso diz respeito à segurança e solidez de muro construído por JORGE AUGUSTO SEIXAS, de sua responsabilidade, na divisa com um imóvel de JOAQUIM ADEODATO DA SILVA FILHO, na cidade de Baependi, que acabou ruindo.

Segundo JOAQUIM ADEODATO DA SILVA FILHO, em razão da queda do muro, sua casa ficou exposta, e ainda está ocorrendo o desmoronamento de um barranco que existe no local (f. 2). JOAQUIM também informa que, mesmo antes do muro ruir, havia avisado JORGE acerca da possibilidade, sem que esse haja providenciado reparos no muro.

Em manifestação anexada aos autos, datada de 13/03/2023, JORGE AUGUSTO SEIXAS alega que o muro haveria sido construído segundo as normas em vigor e com aprovação do Município, atribuindo sua ruína a desastre natural.

Adicione-se, a propósito, que o Boletim de Ocorrência Policial 2022-000753940-001 registra a ocorrência de fortes chuvas.

Pois bem. Como se sabe, o Código Civil garante aos proprietários de imóveis a possibilidade de levantarem em seu terreno as construções que lhes aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (art. 1.299), sendo vedada a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias (art. 1.311).

Além disto, todo aquele que violar estas regras estará obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos (art. 1.312 do CC).

A responsabilidade pela solidez da edificação também está prevista em disposição legal, segundo a qual o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos cuja necessidade fosse manifesta (art. 937).

No Código de Obras de Baependi, há várias disposições atinentes à segurança das edificações, a saber:

Art. 2º. O Código de Obras de Baependi tem como objetivo satisfazer as necessidades do município, além de promover e assegurar a melhoria dos padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de uma forma geral, orientando os projetos e a execução de edificações no município.

[...]

Art. 173. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados tendo em vista a segurança, a higiene e o conforto dos usuários, de acordo com as normas técnicas oficiais.

[...]

Art. 189. O Município poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção sempre que o nível de terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

[...]

Art. 202. A demolição total ou parcial das construções será imposta pelo Município mediante intimação nos seguintes casos:

I - quando clandestinas e não possíveis de regularização;

II - quando feitas sem observância do alinhamento e uso permitido ou com desrespeito a planta aprovada nos seus elementos essenciais;

III - quando a obra for edificada em terrenos e áreas públicas;

IV - quando julgada com risco iminente de caráter público e o proprietário não quiser tomar as providências que o Município determinar para a sua segurança.

Art. 203. No caso em que a demolição é executada pela Administração Pública, as despesas dela decorrentes, correrão por conta do proprietário da obra.

Neste contexto, é possível concluir que JORGE AUGUSTO SEIXAS é responsável pela solidez da obra, por seu reparo e pela indenização de danos que resultaram da sua ruína, bem como pela construção de muros de arrimo e de proteção caso haja desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Por sinal, no caso em exame, JORGE não nega sua responsabilidade e se prontifica a adotar providências para reconstrução do muro:

Em relação à reconstrução do citado muro, o requerido informa que já está com o projeto pronto e realizado por engenheiro capacitado conforme doc. anexo, e pré aprovado pela Prefeitura Municipal que somente dará o aval para o início das obras, pós término da estação chuvosa.

Por fim, dando início às obras, o prazo médio para conclusão será de cerca de 08 (oito) meses, devido à complexidade da obra. (Manifestação de JORGE AUGUSTO SEIXAS, datada de 13/03/2023).

RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO

Ainda que, indiscutivelmente, o dono de edifício ou construção responda pelos danos que resultarem de sua ruína, o Município também poderá ser responsabilizado quanto à adoção de providências para garantir a

segurança dos munícipes, sobretudo se houver ameaça de lesão (ou efetiva lesão) para a vida, incolumidade e segurança de terceiros (p. ex. transeuntes) e para a ordem urbanística e seus padrões de desenvolvimento urbano.

As responsabilidades do Município voltadas à prevenção de desastres e à proteção e defesa civil (assim como para sua mitigação, preparação, resposta e recuperação) têm origem em disposições constitucionais, que tratam da cidadania, da dignidade da pessoa humana (incs. II e III do art. 1º da CF) e garantem a todos o direito à vida (art. 5º), à saúde, à moradia, à segurança (art. 6º), ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225), bem como em dispositivos que estabelecem que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal, observadas as diretrizes gerais fixadas em lei (no caso, a Lei Federal 10.257/2001), com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182 da CF), mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (inc. VIII do art.30 da CF), tornando-o garante da segurança.

Nesta linha, a Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, parágrafo único), fixando entre suas diretrizes gerais, além da garantia do direito a cidades sustentáveis, a ordenação e o controle do uso do solo, visando evitar a exposição da população a riscos de desastres (art. 2º da Lei 10.257/2001).

Em consonância com as diretrizes gerais acima, vale lembrar que a Lei 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo) estabelece que os lotes devem contar com infraestrutura básica, a exemplo dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, entre outros (art. 2º, § 5º, da Lei 6.766/1979), proibindo o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, bem como onde as condições geológicas não aconselham a edificação (incs. I e IV do parágrafo único do art. 3º da Lei 6.766/1979).

Versando especificamente sobre a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) e o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil (SINPDEC), a Lei 12.608/2012 dispõe ser dever do Município a adoção de medidas necessárias à redução dos riscos de desastre, contexto em que a incerteza quanto ao risco de desastre não pode constituir óbice para a adoção das medidas preventivas e mitigadoras da situação de risco (art. 2º da Lei).

Não por acaso, o art. 3º-B da Lei Federal 12.340/2010, com a redação da Lei Federal 12.608/2012, dispõe que, verificada a existência de ocupações em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, o município adotará as providências para redução do risco, dentre as quais, a execução de plano de contingência e de obras de segurança e, quando necessário, a remoção de edificações e o reassentamento dos ocupantes em local seguro.

A imperatividade do verbo empregado no dispositivo – adotará – não deixa qualquer dúvida sobre a responsabilidade do Município na realização de obras de segurança, inclusive com a remoção das edificações e o reassentamento dos ocupantes em um local seguro.

ATUAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Ante à ameaça de ruína (ou ruína já consumada) de edificação, como parte das investigações do fato, deve o órgão do Ministério Público averiguar a dimensão dos interesses e direitos envolvidos, de modo a verificar se se tratam de interesses sociais e individuais indisponíveis.

A eventual constatação de lesão ou ameaça de lesão aos direitos à segurança, à vida e à cidade sustentável, ou mesmo a violação de normas cogentes (violação da ordem jurídica), demanda a atuação do Ministério Público, legitimando-a à adoção de providências (art. 127 da CF), ao passo que questões estritamente patrimoniais e individuais disponíveis afastam a legitimidade da Instituição.

No caso em comento, considerando a já exposta disposição do representado de adotar providências para o reparo do muro, abre-se a possibilidade de autocomposição entre os envolvidos, sendo certo que o Ministério Público pode atuar não apenas tomando compromissos de ajustamento de conduta (§ 6º do art. 5º da Lei 7.347/1985), como também referendando transação firmada entre os transatores (art. 785, IV, do CPC).

Assim, antes de qualquer outra diligência, sugere-se a designação de reunião entre os envolvidos JORGE AUGUSTO SEIXAS e JOAQUIM ADEODATO DA SILVA FILHO, convidando-se também o MUNICÍPIO DE BAEPENDI, para que ali possam ser colhidos esclarecimentos (prova oral) sobre quais são as medidas necessárias à reconstrução do muro de divisa que ruiu e à reparação de danos se acaso resultantes da sua ruína e sobre a necessidade de construção de um muro de arrimo ou outras obras para garantir a segurança dos lotes e edificações, evitando nova ruína, bem como possa ser discutida a possibilidade de autocomposição, mediante a celebração de termo com obrigações, prazos e forma de execução.

3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, conclui-se que:

- a. JORGE AUGUSTO SEIXAS é responsável pela reconstrução do muro que ruiu na divisa com o imóvel de JOAQUIM ADEODATO DA SILVA FILHO, bem como pela reparação de danos que hajam resultado da sua ruína;
- b. O MUNICÍPIO DE BAEPENDI poderá ser responsabilizado quanto à adoção de providências para garantir a segurança dos munícipes, sobretudo se houver ameaça de lesão (ou efetiva lesão) para a vida, incolumidade e segurança de terceiros (p. ex. transeuntes) e para a ordem urbanística e seus padrões de desenvolvimento urbano.
- c. Considerando a disposição do representado JORGE AUGUSTO SEIXAS de adotar providências para o

reparo do muro objeto da consulta, abre-se a possibilidade de autocomposição entre os envolvidos, podendo o Ministério Público atuar não apenas tomando compromisso de ajustamento de conduta do representado (§ 6º do art. 5º da Lei 7.347/1985), como também referendando transação firmada entre os transatores (art. 785, IV, do CPC).

- d. Para tanto, o Órgão de Execução poderá designar reunião entre os envolvidos JORGE AUGUSTO SEIXAS e JOAQUIM ADEODATO DA SILVA FILHO, convidando também o MUNICÍPIO DE BAEPENDI, para discutirem o caso, as medidas necessárias à reconstrução do muro de divisa que ruiu, a reparação de danos se acaso resultantes da sua ruína, a necessidade de construção de um muro de arrimo ou outras obras para evitar nova ruína, bem como a possibilidade de autocomposição, mediante a celebração de termo, pactuando obrigações, prazos e forma de execução.

Sendo o que cumpria fazer no momento, a Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo expede a presente, sem caráter vinculante, respeitada a independência funcional dos Órgãos de Execução do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 05 de abril de 2023.

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça

Coordenador Estadual de Habitação e Urbanismo