



DIÁRIO ELETRÔNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO



São Luís/MA. Disponibilização: 12/04/2019. Publicação: 15/04/2019. Edição nº 070/2019.

Encaminhe-se cópia da presente ao Setor de Coordenação de Documentos e Biblioteca para fins de publicação (biblioteca@mpma.mp.br), e à Diretoria das Promotorias de Justiça da Comarca de Imperatriz, para fixação em local apropriado pelo prazo de quinze dias;

Autue-se, registrando-se nas tabelas próprias desta Especializada;

Oficie-se à Secretaria Municipal de Educação de Imperatriz/MA, com cópia das peças informativas, solicitando-se informações para a resolução do problema, em até dez dias úteis;

Oficie-se à Secretaria Municipal de Infraestrutura, Transportes e Serviços Públicos, no setor de Superintendência Municipal de Proteção e Defesa Civil, para que realize vistoria na unidade de ensino, com urgência, emitindo relatório sobre a infraestrutura e possíveis situações de risco, em até dez dias úteis;

Após, voltem-me os autos conclusos para posteriores deliberações.

JOAQUIM RIBEIRO DE SOUZA JÚNIOR

Promotor de Justiça

Matrícula 1064815

Documento assinado. Imperatriz, 10/04/2019 14:43 (JOAQUIM RIBEIRO DE SOUZA JÚNIOR)

RECOMENDAÇÃO Nº 002/2019

Referência: PA nº 006/2018

Objeto: Apurar possíveis irregularidades quanto à aprovação, licenciamento ambiental e documentos para o registro imobiliário do "Loteamento Residencial Canto da Serra 8".

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO MARANHÃO, por seu representante legal, Dr. Jadilson Cirqueira de Sousa, Promotor de Justiça de Imperatriz, titular da 3ª Promotoria de Justiça Especializada de Meio Ambiente, no uso das atribuições outorgadas pelos artigos 127, "caput", 129, inciso II, ambos da Constituição Federal e art. 6º, inciso XX, da Lei Complementar nº 75/93, c/c art. 27, parágrafo único, inciso IV e art. 80, da Lei n. 8.625/1993; e

CONSIDERANDO a tramitação do Procedimento Administrativo em referência, cujo o objeto é apurar, como de praxe e cumprindo os princípios ambientais da prevenção e precaução, possíveis irregularidades quanto à aprovação, licenciamento ambiental e documentos para o registro imobiliário do "Loteamento Residencial Canto da Serra 8";

CONSIDERANDO o que dispõe a Lei 6.766/79 (c/ alterações previstas nas leis n 9.785/99 e 10.932/04) sobre o Parcelamento do Solo Urbano;

CONSIDERANDO que segundo o artigo 2º, parágrafos 4º e 5º da Lei nº 6.766/79, o lote deve ser servido de infraestrutura básica, ou seja, de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007) e que, além disso, o artigo 4º, parágrafos 1º e 2º, estabelece a obrigatoriedade de área reservada para os equipamentos comunitários (equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares);

CONSIDERANDO que é ilegal todo o parcelamento que não obedeceu às regras técnico-administrativo-jurídicas exigidas na lei, que não foi registrado no Registro de Imobiliário ou que não foi executado de acordo com os projetos.

CONSIDERANDO que irregulares são os parcelamentos cujos projetos são aprovados pelo Poder Público e não registrados no Registro de Imóveis ou cujas obras não foram executadas ou o foram em desacordo com a licença expedida.

CONSIDERANDO que clandestinos são os parcelamentos que não têm projeto aprovado pela autoridade municipal, e consequentemente não registrados, mas implementados de fato.

CONSIDERANDO que o loteador deve submeter o Projeto de Parcelamento devidamente subscrito por profissional habilitado, (contendo dentre outros documentos: Certidão atualizada do Registro Geral, Projeto de Terraplenagem, Projeto Urbanístico, Projeto de Escoamento das Águas Pluviais, Projeto da Rede de Água e Esgoto Sanitários, Projeto de Pavimentação, Projeto de Rede de Eletricidade e Iluminação Pública) à prévia aprovação do Município, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, para fins de Aprovação do Projeto e devido Licenciamento Ambiental por meio da SEMMARH, após apresentação dos devidos estudos de impacto ambiental para, depois de aprovado e licenciado ambiental, o interessado promover o registro do loteamento no Cartório de Imóveis, quando e somente a partir desse momento poderão ser alienados os lotes a terceiros, conforme dispõe o art. 167, inciso I, 19 da Lei nº 6.015/73 e art. 18 da Lei nº 6.766/79;

CONSIDERANDO que o artigo 37 da lei de parcelamento assevera que: "é vedado vender ou prometer parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".

CONSIDERANDO que a Resolução nº 237/97 do CONAMA, em seu art. 2º, dispõe in verbis: "Art. 2º A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.



DIÁRIO ELETRÔNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO



São Luís/MA. Disponibilização: 12/04/2019. Publicação: 15/04/2019. Edição nº 070/2019.

CONSIDERANDO que o artigo 60, da Lei nº 9.605/98 prevê o crime de “Construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar, em qualquer parte do território nacional, estabelecimentos, obras ou serviços potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, ou contrariando as normas legais e regulamentares pertinentes: Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa, ou ambas as penas cumulativamente”.

CONSIDERANDO que o artigo 50 da Lei nº. 6.766/90 prevê como 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 desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; II - 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; 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.”.

CONSIDERANDO que a Lei nº 6.766/79 não é direcionada apenas aos loteadores e compradores, mas inclui o poder público, atribuindo-lhes obrigações para tornar o parcelamento regular, objetivando um melhor aproveitamento urbano do solo.

CONSIDERANDO que a questão urbanística (na qual se inclui a figura do parcelamento do solo urbano ou rural) alçou-se a nível constitucional, dada à relevância da matéria para o bem estar de toda a coletividade, haja vista o célere crescimento dos aglomerados urbanos, tanto assim que o artigo 30, inciso VIII, da nossa Carta Política preceitua que: “Compete aos Municípios (...) VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”;

CONSIDERANDO que a Política de desenvolvimento urbano, executado pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, nos termos do artigo 182, “caput”, da Constituição Federal, regulamentado pela Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001;

CONSIDERANDO ser público e notório o aumento significativo de loteamentos e conjuntos habitacionais nas cidades, nos últimos anos, sendo uma das principais causas da explosão demográfica voltada a atender a interesses, em muitos casos, da “ganância imobiliária”, além do crescimento sem sustentabilidade urbanística e ambiental;

CONSIDERANDO que a questão é de ordem ambiental, e com ofensas de alto risco a oferecer condições inadequadas às populações já moradoras dos lotes expandidos inadequadamente e irracionalmente;

CONSIDERANDO que nos autos do Processo nº 24.001.010645/2016, da SEPLU, o qual resultou na aprovação do Loteamento em tela, por meio de Alvará para Loteamento, de 31 de agosto de 2017, foi constatado algumas irregularidades com plena capacidade de anulação pela própria Administração Pública na forma da Súmula nº 473, do STF, a seguir:

1. O citado Loteamento foi aprovado pela SEPLU sem qualquer análise técnica in loco, fins avaliar se a área do Loteamento é apropriada ou permitido o parcelamento do solo a teor do art. 3º, parágrafo único, da Lei nº 6.766/79. Aliás, não foi expedido previamente ao empreendedor se quer as diretrizes para o uso do solo.

2. Todo o processo de aprovação junto à SEPLU tramitou em nome da pessoa jurídica Techmaster Engenharia e Desenvolvimento Ltda, sem identificação dos responsáveis legais.

3. O primeiro Parecer Técnico de fls. 45/47 opinou pela não aprovação do loteamento, em razão de inúmeras pendências não sanadas. Da mesma forma, o segundo Parecer Técnico de fls. 62/64 detectou pendências também não cumpridas pelo requerente empreendedor, e o último Parecer de fls. 154/157 continuou apontando irregularidades documentais, também sem cumprimento.

4. Estranhamente surge nos autos um Termo de Compromisso e Responsabilidade chancelado pelo Sr. Secretário Municipal de Planejamento Urbano, Sr. Fidélis Rodrigues da Silva Uchôa, com o objetivo de liberação do processo de aprovação do loteamento, o que culminou com um absurdo parecer jurídico resumido de fls. 161, um despacho determinando a aprovação e o respectivo alvará autorizativo. Aliás, não se sabe quem assinou em nome da pessoa jurídica. Há fortes indícios de atos de improbidade administrativa.

5. No processo de aprovação não houve se quer uma análise da compatibilidade do empreendimento privado (acessibilidade, vias de acesso, interferências, compatibilidade, impactos urbanos, estudo do terreno etc) com o mega conjunto de casas populares, de interesse social, com 2.920 casas, embora com documentos desse empreendimento nos autos, já instalado atrás.

6. Não se tem nenhum instrumento de garantia para o início e execução das obras de infraestrutura básica obrigatória, a teor do § 6º, do art. 2º, da Lei nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 003/2004.

7. Não houve o devido licenciamento ambiental e nem o cumprimento das pendências apontadas nos pareceres técnicos meramente formais.

8. As inúmeras certidões de débitos da pessoa jurídica e de representantes revelam facilmente a incapacidade econômica, inclusive com várias cobranças judiciais, com a probabilidade de representar prejuízos aos adquirentes de lotes.

9. É fácil concluir que o processo de aprovação do loteamento privado em comento foi omissivo quanto às exigências legais da Lei nº 6.766/79, dentre as quais a falta de expedição prévia das “DIRETRIZES” PARA O USO DO SOLO, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, na forma do art. 6º, da Lei 6.766/79; TERMO DE VERIFICAÇÃO pela Prefeitura Municipal da execução das obras exigidas; INSTRUMENTO DE GARANTIA para a execução das obras (art. 18, V, da Lei 6.766/79); e ÁREAS VERDES e INSTITUCIONAIS, etc., com



DIÁRIO ELETRÔNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO



São Luís/MA. Disponibilização: 12/04/2019. Publicação: 15/04/2019. Edição nº 070/2019.

descumprimento também da anterior Recomendação do MP nº 003/2014 que estabeleceu um roteiro a ser cumprido pela Secretaria de Planejamento Urbano em processos de aprovação de loteamentos,

RESOLVE RECOMENDAR:

1. Ao Sr. Secretário Municipal de Planejamento Urbano de Imperatriz para anular o ALVARÁ para o LOTEAMENTO RESIDENCIAL CANTO DA SERRA 8, nos autos do Processo SEPLU nº 24.001.010645/2016, e os demais atos decorrentes do Ato de Aprovação, posto que o processo está eivado de vícios que os torna ilegal; e
2. O cumprimento das regras estabelecidas na Lei Municipal nº 003/2004, na Lei nº 6.766/79 e na Recomendação do MP nº 003/2014, para loteamentos e desmembramentos.

Fica estabelecido o prazo de 15 (quinze) dias, para encaminhamento de informações escritas a este Órgão Ministerial, quanto ao cumprimento da presente RECOMENDAÇÃO.

Oficie-se, com urgência, ao Cartório do 6º Ofício de Imperatriz.

Faça-se a devida publicação da presente Recomendação no Diário Oficial do Estado do Maranhão, no mural de publicações da Promotoria de Justiça de Imperatriz e nos órgãos da Imprensa local.

Após, juntar nos autos do PA.

Imperatriz, 03 de abril de 2019.

JADILSON CIRQUEIRA DE SOUSA
Promotor de Justiça

RECOMENDAÇÃO nº 003/2019 – 3ªPJE/ITZ/MA

CONSIDERANDO a Notícia de Fato – SIMP N°003366-253/2019 chegada ao conhecimento desta Promotoria Especializada, por intermédio de reclamação da cidadã Maria Auxiliadora Leal, em 04.04.2019, dando conta de uma “construção particular”, na Avenida Sábida das Laranjeiras, bairro Santa Inês, nesta cidade, invadindo o passeio público, especialmente o limite da calçada, além da retirada/quebra de asfaltos no local para a construção de um novo meio-fio, de forma a invadir parte da referida Avenida, conforme imagens em anexo.

CONSIDERANDO que segundo a representação da denunciante já houve denúncias à Secretaria de Planejamento Urbano de Imperatriz– SEPLU, sobre os fatos ora narrados, mas sem nenhuma providência pela Secretaria até o momento.

CONSIDERANDO a vistoria in loco realizada por este subscritor acompanhado da assessora ministerial – Leidiane Rodrigues de Sousa, em 10 de abril de 2019, às 09:30h, tendo sido observado no local a presença de vários trabalhadores realizando uma construção sob a via pública, consistente na feitura de um novo meio-fio e calçada sobre a rua, inclusive com informações de que a construção na referida via pública é de responsabilidade exclusiva do Sr. João Jacob Said.

CONSIDERANDO que no momento da vistoria o responsável pela aludida construção “Sr. João Jacob Said” conversou com este subscritor, oportunidade em que lhe foi perguntado se o mesmo possuía alvará de construção e sobre o ano de aprovação e registro imobiliário do Loteamento, o que foi respondido que não possuía o Alvará para a obra e que a aprovação e registro ocorreu no ano de 1986, tendo sido RECOMENDADO ao referido particular, responsável legal pelo empreendimento, que imediatamente paralisasse a edificação, uma vez que a mesma encontra-se sob a via pública incorporada ao patrimônio municipal com o registro imobiliário, sendo uma grande avenida principal de acesso diário a centenas de pessoas e a vários conjuntos habitacionais, área pública já consolidada, além de tratar-se de um bem público de uso comum do povo, sendo dito pelo particular que mesmo assim continuaria com a construção.

CONSIDERANDO a potencialidade lesiva ao sistema viário e de livre circulação de veículos e pedestres da Avenida Sábida das Laranjeiras, bairro Santa Inês, nesta cidade, diante da diminuição/restrrição de sua largura, sendo objeto de apropriação por particular, em detrimento às normas e padrões urbanísticos e da coletividade, comprometendo a integridade dessa área de uso comum do povo, a qual deve ser desobstruída visando o restabelecimento da legalidade.

CONSIDERANDO que os bens públicos são listados e classificados pelo Código Civil Brasileiro, em seu artigo 99, in verbis:

Art. 99. São bens públicos:

I – os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II – os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III – os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. (Grifou-se)

CONSIDERANDO que da conjugação da previsão legal ao caso em análise, verifica-se que o bem público em questão, ou seja, a Avenida Sábida das Laranjeiras, no bairro Santa Inês, nesta cidade, é classificada como bem de uso comum do povo, colhendo-se do mais abalizado entendimento doutrinário, o seguinte:

“Como deflui da própria expressão, os bens de uso comum do povo são aqueles que se destinam à utilização geral pelos indivíduos, podendo ser federais, estaduais ou municipais. (...) Aqui o que prevalece é a destinação pública no sentido de sua utilização efetiva