



DIÁRIO ELETRÔNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO



São Luís/MA. Disponibilização: 29/07/2020. Publicação: 30/07/2020. Edição nº 139/2020.

de pequenos lotes urbanos, em verdadeira especulação imobiliária em detrimento da preservação ambiental, com fortes indícios de ilícitos administrativo ambiental, ilegalidades cíveis e ações criminosas de forma a necessitar de mais diligências para apuração dos fatos;

CONSIDERANDO a necessidade de maiores análises acerca das ilegalidades e irregularidades relatadas,

RESOLVE:

I - INSTAURAR o presente Inquérito Civil, determinando que seja atuada a presente PORTARIA, ficando, desde já, nomeado o Técnico Ministerial – Rodrigo Rodrigues de Oliveira, para atuar como secretário, sob o compromisso de seu cargo público, devendo numerar e rubricar todas as suas folhas, procedendo-se na forma disciplinada na Resolução nº 23/2007 do CNMP e normas do Colégio de Procuradores do Ministério Público do Maranhão e ato Conjunto da PGJ e CGMP de registro cronológico;

II – Que seja a presente PORTARIA publicada no átrio das Promotorias de Justiça de Imperatriz, devendo o Inquérito Civil ser anotado sob o nº/2020, tendo como objeto de investigação: “apurar as supressões de vegetações e intervenções nas APPs dos riachos Ribeirão Dantas e rio Tocantins; a legalidade dos Atos de Aprovação pelo município de Governador Edison Lobão, possível Licenciamento Ambiental a cargo da SEMA e registro imobiliário, para o chamado Condomínio de Chácaras Talismã, na Gleba de Terras Rural, matrícula sob o nº 3444, Livro, 2, de Registro Geral de Imóveis, de Governador Edison Lobão, de propriedade do Sr. NEUTON COELHO DOS SANTOS NETO.”;

III) – Cumprir todas as determinações contidas no despacho de conversão da NF em IC, imediatamente, com certificação nos autos;

IV - Determinar a remessa de cópia ao Setor de Coordenação de Documentação e Biblioteca, mediante cópia dos originais assinados, além do seu inteiro teor em meio magnético ou enviados aos seguintes e-mails: biblioteca@mpma.gov.br ou biblio.pgj.ma@gmail.com;

V) Registre-se no SIMP as devidas movimentações e autue-se.

Imperatriz/MA, 27 de julho de 2020.

JADILSON CIRQUEIRA DE SOUSA

Promotor de Justiça

Matrícula 52035

Documento assinado. Imperatriz, 28/07/2020 10:50 (JADILSON CIRQUEIRA DE SOUSA)

* Conforme art. 1º, III, "a", da Lei 11.419/2006 e Medida Provisória 2.200-2/2001.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://mpma.mp.br/autenticidade>

informando os seguintes dados: Sigla do Documento PORTARIA-3ºPJEITZ,

Número do Documento 82020 e Código de Validação 65C1F26ECE.

REC-3ºPJEITZ - 52020

Código de validação: 18B0461D9E

RECOMENDAÇÃO Nº 05/2020 – 3ª PJEsp/ITZ

A Sua Excelência o Senhor

DIEGO FERNANDO MENDES ROLIM

Secretário de Estado de Meio Ambiente e Recursos Naturais – SEMA

São Luís-MA.

Referências: Inquérito Civil nº 08/2020 (SIMP nº 004154-253/2020) e Processo SEMA

GED nº 2004150025

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente expediente para informar e, ao final recomendar, que tramita nesta Promotoria de Justiça de Meio Ambiente de Imperatriz o Inquérito Civil em referência, o qual tem por objetivo “apurar as supressões de vegetações e intervenções nas APPs dos riachos Ribeirão Dantas e rio Tocantins; a legalidade dos Atos de Aprovação pelo município de Governador Edison Lobão, possível Licenciamento Ambiental a cargo da SEMA e registro imobiliário, para o chamado Condomínio de Chácaras Talismã, na Gleba de Terras Rural, matrícula sob o nº 3444, Livro, 2, de Registro Geral de Imóveis, de Governador Edison Lobão, de propriedade do Sr. NEUTON COELHO DOS SANTOS NETO.

A investigação no MP surgiu após conhecimento do expediente nº 0517/20/GS/SEMA, da Secretaria Estadual de Meio Ambiente do Estado do Maranhão – SEMA encaminhado à Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos de Imperatriz – SEMMARH, referente a denúncias de desmatamento em APP, na Zona Rural do Município de Imperatriz, encaminhadas pelo Ibama após recebimento através do Sistema Linha Verde de Ouvidoria – SISLIV, para fiscalização, sob o entendimento inicial de pertencer a área denunciada como sendo no território de Imperatriz.

Em seguida, a Promotoria de Meio Ambiente de Imperatriz recebeu uma cópia do Relatório de Fiscalização nº 123, da SEMMARH, dando conta, em suma, de intervenção em APP no município de Governador Edison Lobão, consistente na construção de uma rampa de acesso ao rio Tocantins, sem autorização, bem como a existência de construções também em APPs.

Desde logo já ficou bem comprovado que o empreendimento imobiliário de responsabilidade do Sr. NEUTON COELHO DOS SANTOS NETO, denominado de Condomínio de Chácaras Talismã, nas margens do rio Tocantins e riacho Ribeirão Dantas, no município de Governador Edison Lobão, Termo da Comarca de Imperatriz, não passa de um “Loteamento Urbano” dentro de uma

16



DIÁRIO ELETRÔNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO



São Luís/MA. Disponibilização: 29/07/2020. Publicação: 30/07/2020. Edição nº 139/2020.

“Zona Rural”, na Gleba de Terra Rural, denominada Fazenda Talismã, com área de 31.14,78ha, matrícula n 3444, Livro 2, de Registro Geral, no Cartório Único de Governador Edison Lobão, atividade não permitida por Lei nesses moldes, embora com a denominação de “Condomínio de Chácaras”, de forma a atentar contra as regras dos artigos 4º e 65, da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e da Lei 6.766/79.

As metragens dos lotes dentro de quadras, circunstância comprovada por este subscritor corroboram a assertiva de início do empreendimento urbano dentro da zona rural do município de Governador Edison Lobão. Aliás, no esboço de convenção condominial juntado com a defesa se percebe que a gleba rural foi dividida em 9 (nove) quadras, com 265 (duzentos e sessenta e cinco) lotes. O documento, embora sem as características de uma convenção e até sem o registro, mas deixa bem claro tratar-se de um empreendimento imobiliário urbano, inclusive deixando bem claro que haverá vias de acesso, calçadas de passeio e com destinação para fins residenciais e comerciais.

Há informações nos autos de que não houve a devida aprovação do Projeto de Loteamento pelo município de Governador Edison Lobão e nem de expedição de licença ambiental pela SEMA, embora se tenha notícias do protocolo (SEMA nº 191100134061-SIGLA).

A notícia na defesa e no projeto ambiental de que a área rural foi transformada pela municipalidade em expansão urbana não é verdadeira.

Convém lembrar que somente é admitido o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado em zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social, definidas pela legislação municipal, no contexto de adequado ordenamento territorial e eficiente execução da política urbana, assim como é vedado o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora das zonas citadas, hipóteses não contempladas no caso do “condomínio rural” sob análise, notadamente pelo fato de que a área em questão não está inserida na Lei de Zoneamento Urbano.

A propósito, veja-se os ensinamentos do Promotor de Justiça José Carlos de Freitas, do Ministério Público de São Paulo, em artigo publicado pela Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo: “o parcelamento para fins urbanos em zona rural encontra óbice na Lei 6.766/79, que limita esse tipo de parcelamento (para fins urbanos) exclusivamente para zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (art. 3º, caput). Conforme explica Diógenes Gasparini, “Na zona rural, dada a luminar clareza desse dispositivo, nenhum terreno pode ser loteado ou desmembrado para fins urbanos, ou seja, para a implantação de novo núcleo residencial, comercial, industrial ou de lazer”. Sob a ótica penal, considera-se crime contra a Administração Pública (art. 50, I, c.c. art. 3º, caput, Lei 6.766/79) executar parcelamento do solo, para fins urbanos, em zona rural, onde não se admite essa prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio, pois essa atividade (lazer) é tipicamente urbana”.

É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, que inclusive poderá ser suspenso por iniciativa do Município ou do Ministério Público, conforme previsão dos arts. 37 e 38 da Lei Federal nº 6.766/79. De seu turno, o art. 50 da mesma Lei Federal pune criminalmente quem dar início ou de qualquer modo efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos sem autorização dos órgãos competentes, elencando tal conduta como crime contra a Administração Pública. Com efeito, nos termos do art. 4º, inciso I, da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), imóvel rural é o prédio rústico de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada. Por sua vez, o art. 65, da mesma lei, estabelece que o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. Assim, a definição de imóvel rural necessariamente leva em conta dois aspectos: a finalidade e a dimensão.

Na zona rural, somente será permitido o parcelamento de imóvel rural para fins rurais, ou seja, as unidades destacadas devem ter finalidade e dimensão que as caracterizem como imóvel rural. Essa assertiva encontra respaldo no art. 1º, do Decreto n. 62.504 de 08 de abril de 1968, que regulamenta o artigo 65, do Estatuto da Terra, segundo o qual os desmembramentos disciplinados pelo art. 65 da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1968, e pelo art. 11 do Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, são aqueles que implicam na formação de novos imóveis rurais.

Destarte, qualquer parcelamento de imóvel rural que tenha destinação diversa da prevista no art. 4º, inciso I, da Lei 4.504/64 e art. 65 da mesma lei combinado com o art. 1º, do Decreto n. 62.504 de 08 de abril de 1968, deverá ser considerado parcelamento para fins urbanos, inclusive os parcelamentos com vistas à formação de sítios de recreio. As exceções estão previstas no art. 2º e incisos do Decreto n. 62.504 de 08 de abril de 1968.

Nesse sentido, a Lei nº 5.868/72 traz a impossibilidade da divisibilidade do módulo rural, em seu art. 8º:

“ Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do artigo 65, da Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixada no parágrafo 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.”

Assim, qualquer desmembramento de imóvel rural deve observar os requisitos mínimos do módulo e da fração mínima fixada para o imóvel.

Fração mínima de parcelamento rural é a área mínima fixada para cada município, que a Lei permite desmembrar, para constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada (artigo 8º da Lei Federal nº 5.868/72).

Já o módulo rural, de acordo com o Estatuto da Terra, no art. 4º, incisos III e II, entende-se como a área rural fixada a fim de atender às necessidades de uma propriedade familiar, um imóvel que possa ser diretamente explorado por uma família para lhes garantir a subsistência e viabilizar sua progressão socioeconômica. Em outras palavras, trata-se de uma unidade de medida agrária, expressa em hectares, que busca refletir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica do imóvel rural, a forma e as condições do seu aproveitamento econômico.



DIÁRIO ELETRÔNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO



São Luís/MA. Disponibilização: 29/07/2020. Publicação: 30/07/2020. Edição nº 139/2020.

Portanto, o módulo rural significa então a dimensão mínima de um imóvel rural caracterizado como propriedade familiar.

Em suma, o subparcelamento dos lotes em questão, conforme pretende o investigado viola a legislação em vigor, pois está sendo comercializado em tamanho inferior à fração mínima de parcelamento. Além disso, está sendo negociado sem prévia aprovação dos órgãos competentes e, o mais grave, em área rural.

Os danos ambientais são visíveis, pela ação especulativa imobiliária e pelas agressões humanas estampadas nas APPs do riacho Ribeirão Dantas e rio Tocantins.

Agregue-se, ainda, ao conteúdo da presente recomendação, a inovação aportada pela Lei n. 12.608/2012 ao Estatuto da Cidade, com inclusão do art. 42-B, o qual determina rol taxativo de requisitos e procedimentos a serem cumpridos pelos Municípios que desejem ampliar seu perímetro urbano, à parte da edição de lei específica. A intenção legis é justamente impedir alterações arbitrárias que pretendam unicamente beneficiar a particulares, sem embasamento técnico, planejamento, ordenamento territorial medidas de compensação ou contrapartidas:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º. O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º. Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º. A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

Quanto ao registro imobiliário, os artigos 19 e 52 da Lei 6.766/79, respectivamente, proíbem ao Oficial do Registro de Imóveis efetuar o registro de loteamento em desacordo com as exigências da referida lei, a registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, como também proíbe o registro do compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos e, finalmente os contratos de compra e venda de loteamento ou desmembramento não registrados, sob pena de multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

Por fim, as omissões das autoridades competentes em situações desta índole pode estimular a proliferação de empreendimentos similares, dando causa a imensuráveis danos ao meio ambiente, principalmente aos recursos hídricos e ambientais de uma forma geral, gerando verdadeiro caos no ordenamento e planejamento urbano do município.

FACE AO EXPOSTO e considerando que o artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº 8.625/93 faculta ao Ministério Público expedir recomendação administrativa aos órgãos da administração pública federal, estadual e municipal, requisitando aos destinatários adequada e imediata adequação à lei, o Ministério Público do Maranhão, por intermédio deste subscritor recomenda e requisita a V. Exa.:

1. Com urgência, seja autorizado por V. Exa. uma inspeção in loco na área objeto desta investigação, com respostas a quesitação a ser apresentada pelo MP, devendo adotar as providências do Poder de Polícia Ambiental, dentre as quais autuação, aplicação de multa, embargo da atividade etc.

OBS. A Promotoria de Justiça de Meio Ambiente de Imperatriz fornecerá meios de transporte de Imperatriz ao local, máquina fotográfica, GPS e Drone para auxiliar os trabalhos dos servidores da SEMA, caso seja necessário; e

2. RECOMENDAR à SEMA para que se abstenha de licenciar o empreendimento imobiliário (SEMA nº 191100134061-SIGLA), chamado de “Condomínio de Chácaras Talismã”, ou autorizar supressão de vegetação ou construção em APPs, até que haja a inspeção in loco pelos servidores da SEMA e a conclusão da presente investigação a cargo do MP.

Por fim, recomenda-se a V. Exa. que encaminhe resposta por escrito ao representante do Ministério Público subscritor, no prazo máximo de 10 (dez) dias, informando sobre o cumprimento ou não desta recomendação, providência respaldada na previsão legal do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei 8.625/93;.

Ante a gravidade dos fatos e notadamente o interesse público que envolve o caso, determina-se a publicação no Diário Oficial do Estado, a remessa de cópia desta recomendação e respectivos documentos ao IBAMA, INCRA, MUNICÍPIO DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO, CARTÓRIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO e SEMA, para conhecimento e adoção de medidas complementares que o caso comporta, ressaltando-lhes que além das medidas supra, o MINISTÉRIO PÚBLICO estará adotando outras medidas administrativas, civis e criminais envolvendo os responsáveis pelo empreendimento.

Comunique ao investigado.



DIÁRIO ELETRÔNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO



São Luís/MA. Disponibilização: 29/07/2020. Publicação: 30/07/2020. Edição nº 139/2020.

Cumpra-se.
Imperatriz, 27 de julho de 2020.

* Assinado eletronicamente
JADILSON CIRQUEIRA DE SOUSA
Promotor de Justiça
Matrícula 52035

Documento assinado. Imperatriz, 28/07/2020 10:50 (JADILSON CIRQUEIRA DE SOUSA)

* Conforme art. 1º, III, "a", da Lei 11.419/2006 e Medida Provisória 2.200-2/2001.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://mpma.mp.br/autenticidade> informando os seguintes dados: Sigla do Documento REC-3ºPJEITZ, Número do Documento 52020 e Código de Validação 18B0461D9E.

REC-3ºPJEITZ - 62020

Código de validação: A3B81C45D2

RECOMENDAÇÃO Nº 06/2020 – 3ª PJEsp/ITZ

As Suas Excelências, os Senhores
GERALDO EVANDRO BRAGA DE SOUSA
Prefeito Municipal de Governador Edison Lobão-MA
MARCUS PEREIRA DE FREITAS
Secretário Municipal de Meio Ambiente
Referência: Inquérito Civil nº 08/2020 (SIMP nº 004154-253/2020)
Prezados Senhores,

Cumprimentando-os, sirvo-me do presente expediente para informar e, ao final recomendar, que tramita nesta Promotoria de Justiça de Meio Ambiente de Imperatriz o Inquérito Civil em referência, o qual tem por objetivo “apurar as supressões de vegetações e intervenções nas APPs dos riachos Ribeirão Dantas e rio Tocantins; a legalidade dos Atos de Aprovação pelo município de Governador Edison Lobão, possível Licenciamento Ambiental a cargo da SEMA e registro imobiliário, para o chamado Condomínio de Chácaras Talismã, na Gleba de Terras Rural, matrícula sob o nº 3444, Livro, 2, de Registro Geral de Imóveis, de Governador Edison Lobão, de propriedade do Sr. NEUTON COELHO DOS SANTOS NETO.

A investigação no MP surgiu após conhecimento do expediente nº 0517/20/GS/SEMA, da Secretaria Estadual de Meio Ambiente do Estado do Maranhão – SEMA encaminhado à Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos de Imperatriz – SEMMARH, referente a denúncias de desmatamento em APP, na Zona Rural do Município de Imperatriz, encaminhadas pelo Ibama após recebimento através do Sistema Linha Verde de Ouvidoria –SISLIV, para fiscalização, sob o entendimento inicial de pertencer a área denunciada como sendo no território de Imperatriz.

Em seguida, a Promotoria de Meio Ambiente de Imperatriz recebeu uma cópia do Relatório de Fiscalização nº 123, da SEMMARH, dando conta, em suma, de intervenção em APP no município de Governador Edison Lobão, consistente na construção de uma rampa de acesso ao rio Tocantins, sem autorização, bem como a existência de construções também em APPs.

Desde logo já ficou bem comprovado que o empreendimento imobiliário de responsabilidade do Sr. NEUTON COELHO DOS SANTOS NETO, denominado de Condomínio de Chácaras Talismã, nas margens do rio Tocantins e riacho Ribeirão Dantas, no município de Governador Edison Lobão, Termo da Comarca de Imperatriz, não passa de um “Loteamento Urbano” dentro de uma “Zona Rural”, na Gleba de Terra Rural, denominada Fazenda Talismã, com área de 31.14,78ha, matrícula n 3444, Livro 2, de Registro Geral, no Cartório Único de Governador Edison Lobão, atividade não permitida por Lei nesses moldes, embora com a denominação de “Condomínio de Chácaras”, de forma a atentar contra as regras dos artigos 4º e 65, da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e da Lei 6.766/79.

As metragens dos lotes dentro de quadras, circunstância comprovada por este subscritor corroboram a assertiva de início do empreendimento urbano dentro da zona rural do município de Governador Edison Lobão. Aliás, no esboço de convenção condominial juntado com a defesa se percebe que a gleba rural foi dividida em 9 (nove) quadras, com 265 (duzentos e sessenta e cinco) lotes. O documento, embora sem as características de uma convenção e até sem o registro, mas deixa bem claro tratar-se de um empreendimento imobiliário urbano, inclusive deixando bem claro que haverá vias de acesso, calçadas de passeio e com destinação para fins residenciais e comerciais.

O frágil e lacunoso projeto ambiental juntado, de autoria do Engenheiro Rúbem Sousa Júnior também deixa claro que o empreendimento é completamente urbano; que é um condomínio de chácaras, mas não fez a correlação com a legislação de regência; se quer citou que a área é rural, nem tampouco estabeleceu os limites com as APPs do rio Tocantins e riacho Ribeirão Dantas.

Há informações nos autos de que não houve a devida aprovação do Projeto de Loteamento pelo município de Governador Edison Lobão e nem de expedição de licença ambiental pela SEMA, embora se tenha notícias do protocolo (SEMA nº 191100134061-SIGLA).

A notícia na defesa e no projeto ambiental de que a área rural foi transformada pela municipalidade em expansão urbana não é verdadeira.