



MPCE

Ministério Público
do Estado do Ceará

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVO ORIENTE/CE

Ofício PJNO nº 046/2019
ICP Nº 2019/577691 (nº de origem: 001/2019)

Novo Oriente/CE, 31 de janeiro de 2019

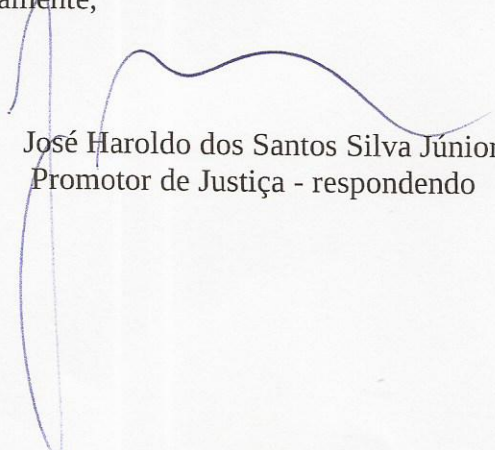
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA
ANTONIA VILANI BERNARDES DE SOUSA
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
NOVO ORIENTE/CE**


Senhora,

A **Promotoria de Justiça de Novo Oriente**, através de seu representante ora signatário, vem, com o devido respeito, **ENCAMINHAR a Recomendação nº 002/2019**, para fins de ciência e acompanhamento da matéria.

Por oportuno, apresentamos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


José Haroldo dos Santos Silva Júnior
Promotor de Justiça - respondendo

Recebido Em
01.02.2019




MPCE

Ministério Público
do Estado do Ceará

**PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVO ORIENTE/CE**

RECOMENDAÇÃO Nº 002/2019

EMENTA: NÃO APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, LOTEAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO QUE NÃO POSSUAM PROJETOS DE SISTEMA ELÉTRICO PÚBLICO E DOMICILIAR, BEM COMO ESGOTAMENTO SANITÁRIO E FORNECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL APROVADO PELA ENEL/COELCE/CAGECE.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ, POR MEIO DA PROMOTORIA DE JUSTIÇA, através do Promotor signatário, no exercício de suas atribuições legais e constitucionais, conferidas pelo artigo 129, incisos II e III, da Constituição Federal de 1988, pelo artigo 26, I, da Lei nº 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público) e pelo artigo 114, IV, da Lei Complementar Estadual nº 72/2008 (Lei Orgânica Estadual do Ministério Público);

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público a defesa do patrimônio público e social, da moralidade e eficiência administrativa, e de outros interesses difusos e coletivos (**meio ambiente/ordem urbanística/consumidores**), na forma dos artigos 127, *caput*, e 129, III da Constituição da República (CR); artigo 25, IV, "a", da Lei n.º 8.625/93, e do artigo 114, IV, a e b, da Lei Complementar Estadual n.º 72/2008;

CONSIDERANDO que compete ao Ministério Público expedir recomendações visando à proteção de interesses difusos e coletivos, bem como ao respeito aos interesses, direitos e bens cuja defesa lhe cabe promover, fixando prazo razoável para a adoção das providências cabíveis (LC N.º 73/95, artigo 6º, e Lei N.º 8.625/93, artigo 80);

CONSIDERANDO que ao Ministério Público compete zelar pela defesa do patrimônio público e social, nos termos do artigo 129, inciso II, da Constituição Federal, e tendo em vista que, dentro desta relevante atribuição ministerial, deve fiscalizar o exato cumprimento da lei pelo Poder Público e



MPCE

Ministério Público
do Estado do Ceará

**PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVO ORIENTE/CE**

também pelos particulares, que devem obediência à Constituição Federal, Constituição Estadual e **notadamente à Lei Federal nº. 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano para todas as pessoas jurídicas de direito público interno – União, Estados, Distrito Federal e Municípios;**

CONSIDERANDO que hoje, a atuação do Ministério Público, nesta área, se justifica na defesa do meio ambiente, na defesa do consumidor e na defesa da ordem urbanística, com a força trazida pela Lei da Ação Civil Pública em 1985, pela Constituição de 1988 e pelo Código de Defesa do Consumidor de 1990. **Sem contar que o artigo 1º da lei nº 7.347/85, sofreu alterações pela Medida Provisória nº 2.180-35 de 2001 incluindo, em seu inciso VI, a ordem urbanística entre os direitos tutelados pela ação civil pública.**

CONSIDERANDO que o meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos do art. 225 da Constituição Federal, impõe ao Poder Público a adoção de medidas positivas no sentido da preservação, restauração dos bens ambientais, da criação de espaços especialmente protegidos, bem como promover o adequado ordenamento do território urbano, de forma que a cidade cumpra com suas funções sociais;

CONSIDERANDO que o meio ambiente é um bem de uso comum do povo, ou seja, trata-se de direito difuso, por excelência, a ser garantido para as presentes e futuras gerações, caracterizando-se como verdadeiro patrimônio público, nos termos do art. 2º, I, da Lei Federal 6.938/81 → **ação governamental na manutenção do equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como um patrimônio público a ser necessariamente assegurado e protegido, tendo em vista o uso coletivo;**

CONSIDERANDO que o desenvolvimento urbano pautado pelo princípio do meio ambiente ecologicamente equilibrado, através da política gerida pelo Município, de forma a garantir o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (**idades sustentáveis, com infraestrutura, com equipamentos, planejamento, ordenação e controle do uso do solo, etc**), deve buscar alcançar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;



MPCE

Ministério Público
do Estado do Ceará

**PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVO ORIENTE/CE**

CONSIDERANDO que o **ESTATUTO DA CIDADE (Lei 10.257)** estabelece que as 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.

CONSIDERANDO que a **LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO (Lei 6.766)**, *dispõe que compete aos Municípios definir as diretrizes de parcelamento do solo urbano, bem como aprovar previamente os projetos de loteamentos e/ou desmembramentos, ACOMPANHANDO AINDA A IMPLEMENTAÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DOS EMPREENDIMENTOS.*

CONSIDERANDO o exercício do **controle urbanístico/poder de polícia**, compete ao Município de Novo Oriente exercer o **CONTROLE PRÉVIO**, que se realiza através das autorizações e licenças dos projetos, bem como o **CONTROLE CONCOMITANTE**, que se efetiva pelas fiscalizações e inspeções (poder de polícia urbanístico) e, finalmente, o **CONTROLE SUCESSIVO**, mediante auto de vistoria e conclusão de obra.

CONSIDERANDO a existência de **LOTEAMENTOS AINDA NÃO REGISTRADOS**, não protocolados no setor de arrecadação tributária do Município de Novo Oriente, além de reclamações de consumidores protocoladas nesta Promotoria de Justiça, afirmando a ausência de infraestrutura básica e energia elétrica;

CONSIDERANDO que a princípio, a responsabilidade pela execução e conclusão das obras do loteamento é do loteador. Entretanto, após aprovação do projeto pela Prefeitura, **O MUNICÍPIO ASSUME SOLIDARIAMENTE A RESPONSABILIDADE PELA CONCLUSÃO DAS OBRAS, SEM PREJUÍZO DA PROPOSITURA DE AÇÃO DE REGRESSO EM FACE DOS LOTEADORES INADIMPLENTES.**

CONSIDERANDO que o cronograma deverá ser parte integrante do contrato de compra e venda a ser celebrado entre loteador/adquirente (art. 18 c/c 26 da Lei nº 6766/79 e art. 6º, II do CDC), e a não execução das obras no prazo legal, além que configurar ilícito civil passível de reparação, **CONFIGURA INFRAÇÃO PENAL PREVISTA NO ART. 50, I, DA LEI Nº 6766/79, COM PENA DE PRISÃO DE 01 A 04**



MPCE

Ministério Público
do Estado do Ceará

**PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVO ORIENTE/CE**

ANOS, E MULTA DE 5 (CINCO) A 50 (CINQUENTA) VEZES O MAIOR SALÁRIO MÍNIMO VIGENTE NO PAÍS.

CONSIDERANDO que o art. 18, V, da lei n. 6.766/1979 estabelece que após a aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado de uma série de documentos, entre os quais, ***cópia do ato de aprovação do loteamento e COMPROVANTE DO TERMO DE VERIFICAÇÃO PELA PREFEITURA MUNICIPAL***, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, ***a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos***, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

CONSIDERANDO que a infraestrutura básica do parcelamento do solo deve contemplar os equipamentos urbanos de ***escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias públicas de circulação, conforme dispõe o art. 2º., §5º. da Lei 6.766.***

CONSIDERANDO a peculiaridade do Município de Novo Oriente, caracterizado pela intensa ocupação, construção e crescimento desordenado, sobretudo pelo fato de não haver obediência ao **PLANO DIRETOR MUNICIPAL**, com a instalação de loteamentos irregulares/clandestinos, ocorrendo uso irracional do solo urbano, agravando a problemática do fornecimento contínuo de água potável, energia elétrica e esgotamento sanitário, o que reclama uma atuação enérgica do Poder Público de Novo Oriente no sentido de concretizar os mandamentos legais e garantir as condições mínimos de moradia da população local, **RESOLVE:**

A) RECOMENDAR AO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE, na pessoa do Chefe do Executivo Municipal,



MPCE

Ministério Público
do Estado do Ceará

**PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVO ORIENTE/CE**

1 → **QUE NÃO AUTORIZE NENHUM** parcelamento ou desmembramento do solo urbano neste município, enquanto não aprovado pela ENEL/COELCE e CAGECE, o projeto de energia elétrica pública e domiciliar, bem como o de abastecimento de água e esgotamento sanitário do empreendimento.

2 → **A ADOÇÃO DAS MEDIDAS E PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DE SOLO IRREGULARES E CLANDESTINOS**, via adequação dos mesmos aos ditames legais, ou, em não sendo possível a regularização em face dos impedimentos legais (art. 3º da Lei 6766/1979), a adoção de medidas efetivas para restabelecimento do status quo ante, incluindo embargo das intervenções realizadas, notificações, lavratura de autos de infração, bem assim, demolição das construções e recuperação das áreas degradadas, **de tudo encaminhando relatório circunstanciado, no prazo de 90 dias**, ao Ministério Público para ciência e providências a seu cargo em face dos infratores, **sob pena de responsabilização do agente público omissor por improbidade administrativa (art. 11, II da Lei 8429/1992), sem prejuízo da responsabilização criminal, nos termos do art. 1º, XIV do Decreto-Lei 201/67.**

3 → Que informe à Promotoria de Justiça desta Comarca, para ciência, no prazo máximo de 10 (dez) dias, sobre o acatamento da presente recomendação e de eventuais providências adotadas.

B) RESOLVE RECOMENDAR ao CARTÓRIO PINHO DO 2º.OFÍCIO DE NOVO ORIENTE, na pessoa do Oficial Titular de Registro de Imóveis, nos seguintes termos:

1 → Se abstenha de realizar o registro imobiliário, inclusive aqueles em curso, de loteamento ou desmembramento de terra urbana sem a necessária observância do procedimento exigido em Lei, especialmente quando não apresentar o Loteador a **cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;** (art. 18, V, Lei 6766/79);



MPCE

Ministério Público
do Estado do Ceará

**PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVO ORIENTE/CE**

2 → Que se abstenha de proceder escrituração ou transferências de lotes de loteamentos/desmembramentos não registrados ou cujo registro não tenha obedecido as exigências legais;

3 → Que informe à Promotoria de Justiça desta Comarca, para ciência, no prazo máximo de 10 (dez) dias, sobre o acatamento da presente recomendação e de eventuais providências adotadas.

Considerando a necessidade da publicidade, determino a publicação da presente RECOMENDAÇÃO no diário Eletrônico do MP.

Registre-se, encaminhando-se cópia da presente RECOMENDAÇÃO ao Secretário do Meio Ambiente/Urbanismo e ao Secretário de Infraestrutura para adoção das providências cabíveis; ao Presidente da Câmara de Vereadores, ao Magistrado Titular da Vara Única da Comarca de Novo Oriente, e ao Presidente do CDL, e ao COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, para fins de ciência e acompanhamento da matéria; às emissoras de rádio, jornais e blogs existentes neste Município para fins de divulgação ao público em geral, somente após a notificação do Prefeito, e por fim ao Conselho Superior do Ministério Público (CSMP) via protocoloweb e ao CAOMACE, via meio eletrônico (caomace@mpce.mp.br), para fins de ciência e acompanhamento da matéria;

Novo Oriente/CE, 31 de janeiro de 2019.

**JOSÉ HAROLDO DOS SANTOS SILVA JÚNIOR
PROMOTOR DE JUSTIÇA**