



MANHUMIRIM - 01ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA - MHIPJ-01PJ
Curadorias de Defesa do Meio Ambiente e do Patrimônio Histórico e Cultural, do Patrimônio Público e da Probidade Administrativa, da Habitação e Urbanismo, da Defesa da Ordem Econômica e Tributária, da Tutela das Fundações e dos Registros Públicos.

Ofício nº 497/2024 - PGJMG/MHIPJ/MHIPJ-01PJ

Manhumirim - MG, 10 de outubro de 2024

Ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Durandé
ADRIANO ALVES FEITOSA
Avenida Álvaro Moreira da Silva, nº. 615, Centro,
Durandé - MG 36.974-000
Telezap: (33) 99941-7822 (Erick Gabinete)
Endereço eletrônico: gabinete@durande.mg.gov.br

Assunto: SRU nº 0395.22.000169-1
Processo SEI nº 19.16.1261.0148934/2022-02

Excelentíssimo(a) Senhor(a),

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, pelo(a) Promotor(a) de Justiça que subscreve, lastreado no artigo 129, da Constituição da República de 1988, artigos 8º, §1º e 10 da Lei nº. 7347/1985, artigo 66, inciso VI, e artigo 67, inciso I, alíneas "a", "b", "c", "d", e incisos II, VI, VII e IX, da Lei Complementar de Minas Gerais nº. 34/1994, artigos 6º e seguintes da Resolução CNMP nº. 23/2007 e artigos 8º e seguintes da Resolução Conjunta PGJ CGMP nº. 02/2009, ENCAMINHA a Vossa Excelência a recomendação anexa e REQUISITA informações quanto ao seu acatamento.

Oportunamente, SALIENTA que para o cumprimento da presente requisição, preferencialmente, eventuais documentos devem ser encaminhados para o endereço eletrônico pjmanhumirim@mpmg.mp.br, devendo obrigatoriamente constar o número do procedimento (SRU) e o número do SEI (indicados na referência), sendo que o protocolo/recebimento será de pronto fornecido pelos servidores desta unidade ministerial.

Qualquer dúvida poderá ser sanada através dos canais de atendimento das Promotorias de Justiça, quais sejam: telezap (33) 98451-7554, telefone (33) 3341-1066 ou mesmo pelo endereço eletrônico acima mencionado.

Sendo o que se apresenta, com votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Guilherme Ferreira Hack
Promotor de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **GUILHERME FERREIRA HACK, SECRETARIO DE PROMOTORIA**, em 10/10/2024, às 09:12, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador 8191602 e o código CRC 51585A6C.

RECOMENDAÇÃO NO PA Nº. MPMG 0395.22.000169-1

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, por meio de seu Órgão de Execução signatário, com fundamento no art. 27, parágrafo único, inc. IV, da Lei nº 8.625/93, no art. 6º, inc. XX, da Lei Complementar n. 75/93 c/c art. 80 da Lei n. 8.625/93, no art. 68, parágrafo único, inc. IV, da Lei Complementar Estadual n. 34/94, na Resolução n. 164/2017 do CNMP e na Resolução Conjunta PGJ CGMP n. 3/2009;

CONSIDERANDO que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbido da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, segundo disposição contida no caput do art. 127 da CRFB/88;

CONSIDERANDO a previsão constitucional da proteção ao meio ambiente, em especial o artigo 225 da Constituição Federal de 1988, que estabelece o dever do Estado e da coletividade de preservar e defender o meio ambiente para as presentes e futuras gerações, bem como a obrigação de garantir a efetividade desse direito fundamental, através da adoção de medidas administrativas e judiciais;

CONSIDERANDO o art. 3º, da Resolução nº 164/2017, do Conselho Nacional do Ministério Público, dispõe que “o Ministério Público, de ofício ou mediante provocação, nos autos de inquérito civil, de procedimento administrativo ou procedimento preparatório, poderá expedir recomendação objetivando o respeito e a efetividade dos direitos e interesses que lhe incumba defender e, sendo o caso, a edição ou alteração de normas”;

CONSIDERANDO que a política de desenvolvimento urbano visa assegurar: a) a regularização e a urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares, preferencialmente sem remoção de moradores, mas respeitados os direitos de proprietários ou de possuidores diretos e indiretos; b) participação popular, na elaboração de planos, programas e projetos que vissem à solução de problemas urbanos; c) a preservação de áreas de exploração agrícola e pecuária; d) a preservação, a proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural; e) a criação ou a preservação de áreas de lazer e de atividades de caráter comunitário; f) a facilidade de acesso, nos edifícios e logradouros públicos e nos veículos de transporte coletivo, às pessoas portadoras de deficiência física; g) a destinação de áreas para implantação de fábricas e parques industriais, com garantia de respeito ao meio ambiente;

CONSIDERANDO que a Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estabelece diretrizes gerais da política urbana, ou seja, 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, da Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e de seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (art. 2º, inciso IV, da Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado da infraestrutura urbana; d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deterioração das áreas urbanas; g) a poluição e a degradação ambiental; h) a exposição da população a risco de desastres naturais (art. 2º, inciso VI, da Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (art. 2º, §5º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Administração Pública municipal que defina as diretrizes de uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário (art. 6º da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo na hipótese de caducidade da licença ou desistência do loteador (art. 17 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que o Cartório de Registro de Imóveis fará o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou equipamentos urbanos (art. 20, parágrafo único, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que desde a data de registro de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo (art. 22 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que o processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados, por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca (art. 24 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que o Ministério Público poderá promover a notificação do loteador quando constatado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado (art. 38, §2º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que a Administração Pública municipal poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, quando for desatendida pelo loteador a notificação (art. 40 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que *“urbanismo é o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade. Entendam-se por espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação, recreação.”* (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro, 14ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 510);

CONSIDERANDO que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, e ao desenvolvimento das atividades econômicas (art. 39 da Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que o Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ), reconhece a legitimidade “*ad causam*” do Ministério Público em ajuizar ação civil pública, objetivando a regularização do parcelamento do solo urbano (loteamento), consubstanciada na realização de obras necessárias à infraestrutura do loteamento irregular, conforme demonstra o seguinte aresto:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO AO DIREITO DE AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 302, III, 331, § 2º, 332, 333, I E II DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER. ART. 40 DA LEI 6.766/79. PRECEDENTES DO STJ. 1. Hipótese em que o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou ação civil pública contra o Município, a Associação de Ocupantes e dois sócios, objetivando a regularização do loteamento, que foi julgada procedente para condenar os requeridos à realização de obras necessárias à infra-estrutura do loteamento irregular, dentre outras cominações. 2. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos como violados (302, III, 331, § 2º, 332, 333, I e II do Código de Processo Civil) torna inadmissível o recurso especial. Incidência das Súmulas 282/STF e 211/STJ. 3. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que o Município tem o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade essa que é vinculada, e não discricionária. Precedentes: REsp 432.531/SP, 2ª Turma, Rel. Min. Franciulli Netto, DJ de 25.4.2005; REsp 448.216/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJ de 17.11.2003; REsp 131.697/SP, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ de 13.6.2005. 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (STJ - REsp 1170929/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 20/05/2010, DJe 27/05/2010). (grifo nosso).

CONSIDERANDO que o Ministério Público do Estado de Minas Gerais tem atribuição institucional para participar em todas as fases e procedimentos do parcelamento do solo urbano (loteamento), e do respectivo registro, na condição de “*custus legis*” (fiscal da lei), e atuar em virtude de omissão da Administração Pública municipal e de outros órgãos públicos;

CONSIDERANDO que o(s) projeto(s) de urbanização primária(s) de execução das vias de circulação no loteamento, de demarcação dos lotes, de quadras, dos logradouros públicos, das obras de escoamento de águas pluviais, do plano de arruamento, do plano de loteamento deverá conter aspectos técnicos, com o detalhamento dos custos/gastos e do cronograma de execução, de preferência, de mês a mês, respeitando o prazo máximo de 04 (quatro) anos de execução de obras;

CONSIDERANDO que a conduta do administrador público municipal de aprovar loteamentos em total desacordo com a legislação que disciplina a matéria ou não promover a efetiva fiscalização da regularidade desses empreendimentos, após constatada sua instalação, configura, em tese, ato de improbidade administrativa, previsto na Lei nº 8.429/96, sendo passível a aplicação de sanções administrativas, penais, além de perda de direitos políticos;

CONSIDERANDO que a Constituição Federal de 1988 atribui ao Ministério Público as funções de zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados nesta Constituição, promovendo as medidas necessárias a sua garantia, proteger o patrimônio público e social, o meio ambiente e outros interesses difusos e coletivos, além de expedir notificações nos procedimentos administrativos de sua competência, requisitando informações e documentos para instruí-los, na forma da lei complementar respectiva (art. 129, incs. II, III e VI, CRFB);

CONSIDERANDO a importância da cooperação entre o Ministério Público e os Municípios na implementação de políticas públicas visando à proteção e conservação dos recursos naturais e à promoção do desenvolvimento sustentável local;

CONSIDERANDO que compete ao poder público a fiscalização do parcelamento do solo urbano (loteamento), e, com o objetivo de assegurar a ordem pública, o interesse social, o bem coletivo, o equilíbrio ambiental, e o bem-estar da população;

RESOLVE, com fundamento no art. 4º, *caput* e § 1º, da Resolução CNMP n. 164/2017, **RECOMENDAR** ao Município de Durandé/MG, na pessoa do Sr. Prefeito Municipal, que:

1) PROCEDA a reserva de áreas de uso comum nos projetos que devem integrar o parcelamento do solo urbano (loteamento), haja vista que as áreas de uso comum são responsáveis por assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, levando em consideração o lazer, a infraestrutura necessária, e a integração do homem com o meio ambiente;

2) PROCEDA a reserva de área institucional destinada à edificação de equipamentos comunitários públicos de educação, cultura, lazer e similares/congêneres (praças, ginásios de esporte, salão comunitário, entre outros), conforme art. 4º, § 2º, da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do solo urbano);

3) PROCEDA a observância da infraestrutura básica dos parcelamentos do solo urbano, compreendendo os seguintes equipamentos urbanos:

a) águas pluviais; b) iluminação pública; c) esgotamento sanitário; d) abastecimento de água potável; e) energia elétrica pública e privada/domiciliar; f) vias de circulação (art. 2º, § 5º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

4) ABSTENHA-SE de aprovar o parcelamento de solo urbano (loteamento), nas seguintes áreas:

a) em terrenos alagadiços e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), exceto quando aprovada pela autoridade competente;

d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselhe a edificação;

e) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção (art. 3º, parágrafo único, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

5) ABSTENHA-SE de aprovar e registrar loteamentos que não tenham delimitado e reservado as áreas de uso institucional, social e verde, ao município de Martins Soares/MG, conforme dispõe a Lei nº 6.766/79 (Parcelamento de solo urbano);

6) ABSTENHA-SE de autorizar a permuta ou a compensação de áreas de uso institucional, social, e verde, dos loteamentos implantados no município de Martins Soares/MG, em outras localidades que não nos limites e confrontações do próprio loteamento implantado, principalmente, quando serão permutados ou compensados em áreas distantes do loteamento original, cujas áreas são inadequadas aos fins desejados pela Lei nº 6.766/79 (Parcelamento de solo urbano), sob pena da adoção de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis;

7) ABSTENHA-SE de autorizar a edificação, implantação ou alteração nas áreas de uso institucional, social e verde do município, submetidas à aplicação da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento de solo urbano), e demais normas correlacionadas, para fim diverso daquele pré-estabelecido, alterando assim a finalidade a que efetivamente se destinam essas áreas, sob pena de imediata adoção de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis, órgão que deve estar empenhado no combate a toda espécie de ilegalidade no âmbito da Administração Pública, para bem cumprir seus elevados misteres constitucionais, sob pena da adoção das medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis;

8) PROCEDA, antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano (loteamento) ou mesmo à autorização para a execução de qualquer serviço de terraplanagem, a cobrança do encaminhamento pelo loteador/empreendedor das diretrizes para o uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres, e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. Em seguida, a Administração Pública Municipal deverá observar o requerimento e a planta do imóvel feita pelo loteador/empreendedor, devendo conter os seguintes documentos:

a) as divisas da gleba a ser loteada;

b) as curvas de nível à distância adequada, exigida por lei estadual ou municipal (quando for o caso);

c) a localização dos cursos d'água, bosques, e construções existentes;

d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

e) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

f) as características, dimensões, e localização, das zonas de uso contíguas (art. 6º da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

09) ABSTENHA-SE de aprovar projeto de parcelamento de solo urbano (loteamento) em áreas de risco definidas como não edificáveis e em áreas não edificáveis, previstas no plano diretor ou na legislação urbanística federal, estadual, ou municipal, em vigor (art. 12, § 3º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

10) PROCEDA a observância, no momento, de aprovar projeto de parcelamento de solo urbano (loteamento), a existência dos espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e

outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, que não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, exceto no caso de caducidade da licença ou desistência do loteador/empreendedor (art. 12, § 3º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

11) PROCEDA à observância dos requisitos/pressupostos para aprovação do parcelamento do solo urbano (loteamento), como condição para o desenvolvimento válido e regular de todo o empreendimento, compreendendo os seguintes procedimentos:

- a) pedido de diretrizes (art. 6º e art. 7º da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);
- b) apresentação do projeto (art. 9º a art. 11 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);
- c) aprovação pela Administração Pública Municipal (art. 12 a art. 17 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);
- d) pré-registro (art. 18 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);
- e) execução (art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);
- f) registro do parcelamento;

Sem prejuízo do cumprimento das providências recomendadas, fixa-se o prazo de 10 dias para que os destinatários desta Recomendação ofertem, por escrito, manifestação quanto ao seu acatamento, descrevendo as medidas já adotadas e as que ainda o serão, de forma fundamentada, reputando-se como recusa eventual omissão, ensejando as providências judiciais cabíveis, nos termos dos arts. 10 e 11 da Resolução CNMP n. 164/2017.

Requisita-se a adequada e imediata divulgação da presente Recomendação, mediante a afixação de cópias nas dependências do átrio de entrada da Prefeitura Municipal, em locais de fácil acessibilidade ao público em geral, bem como no site da referida sede do Executivo Municipal, à luz do art. 9º da Resolução CNMP n. 164/2017.

Manhumirim, data da assinatura eletrônica.

Guilherme Ferreira Hack
Promotor de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **GUILHERME FERREIRA HACK, SECRETARIO DE PROMOTORIA**, em 10/10/2024, às 09:12, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **8191605** e o código CRC **938B4ED8**.