



Ministério Público  
do Estado de Goiás

Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes

Autos Extrajudiciais n. 201600458558

Inquérito civil. Parcelamento de solo para fins urbanos. Recomendação n. 05/2017. Obras e serviços de infraestrutura. Providências a serem adotadas pelo Município de Mossâmedes para a efetiva fiscalização e regularização do loteamento "Setor Gabriel Pedroso", de responsabilidade da Pedroso Construtora Incorporadora e Imobiliária EIRELI - ME, representada por Valdeci Pedroso da Silva.

### RECOMENDAÇÃO N. 05/2017

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS, por meio do promotor de justiça ao final subscrito, no uso das atribuições constitucionais, legais e regulamentares, com fulcro nos artigos 127, e 129, II, ambos da Constituição Federal; 27, parágrafo único, IV, da Lei Federal n. 8.625/1993 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); 47, VII, da Lei Complementar Estadual n. 25/1998 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Goiás); 3º da Resolução n. 164/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público; e 53 da Resolução n. 011/2014 do Colégio de Procuradores de Justiça, e **A CONSIDERAR QUE:**

1 – a Constituição Federal de 1988, nos termos do *caput* do seu artigo 127, inaugurou nova ordem jurídica nacional e atribuiu ao Ministério Público papel preponderante no Estado Democrático de Direito, alçando-o à categoria de "instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado", incumbindo-lhe da "defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis";

2 – o Ministério Público possui competência institucional para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, dentre os quais a ordem urbanística, entendida como a ideal disposição dos meios e métodos com fins de se

atingir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, objetivos elementares da política de desenvolvimento urbano;

3 – o Ministério Público instaurou o inquérito civil n. 201600458558 em 07.12.2016, em razão de notícia encaminhada a esta Promotoria de Justiça de que no loteamento “Setor Gabriel Pedroso”, localizado neste município, de responsabilidade da Pedroso Construtora Incorporadora e Imobiliária EIRELI – ME, representada por Valdeci Pedroso da Silva, não foram implementadas as obras e serviços de infraestrutura básicas enumeradas nos dispositivos legais que regem a matéria;

4 – vários moradores do “Setor Gabriel Pedroso” sublinharam, por meio de declarações prestadas no âmbito de atuação da Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes, o avanço de escavações supostamente ilegais nos lotes circundantes ao loteamento e do receio de que as erosões então observadas pudessem atingir de forma direta as residências próximas;

5 – no dia 03.10.2017 foi realizado o atendimento n. 2017004271141, do qual se depreende informações de que o loteamento “Setor Gabriel Pedroso” não conta com adequado planejamento e pavimentação das vias urbanas e da apropriada estrutura para escoamento pluvial;

6 – cabe aos Municípios, observadas as diretrizes gerais a serem fixadas no artigo 2º da Lei n. Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade), a tarefa de realizar a política de desenvolvimento urbano, promovendo o seu adequado ordenamento territorial mediante o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme previsão do artigo 30, VIII, e artigo 182 e seguintes da Constituição Federal;

7 – dispõe o artigo 30, VIII, da Constituição Federal que “compete aos

Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”;

8 – o artigo 182 da Constituição Federal, ao referenciar a responsabilidade dos Municípios em matéria afeta ao parcelamento de solo para fins urbanos, afirma que a “política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”;

9 – o parcelamento de solo para fins urbanos não pode contrariar as diretrizes insertas nos termos do artigo 2º da Lei n. 10.257/01, pois que estas devem ser observadas como ponto de partida para a análise acerca de sua adequação legal e viabilidade urbanística;

10 – extrai-se da Lei n. 10.257/01 que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante [...] a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana”;

11 – a regulação do parcelamento do solo se dá basicamente pela Lei n. 6.766/79, compreendendo normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando a disciplinar a ocupação do solo e o desenvolvimento urbano, e a tutela do interesse público coletivo subsumido na defesa da coletividade adquirente dos lotes previstos no empreendimento;

12 – para análise e aprovação do parcelamento de solo para fins urbanos (loteamento e desmembramento), a lei reguladora impõe que sejam cumpridos



Ministério Público  
do Estado de Goiás

**Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes**

requisitos que estão expressos como condição para o desenvolvimento válido e regular de todo o empreendimento, compreendendo as seguintes e principais fases: pedido de diretrizes (artigos 6º e 7º); apresentação do projeto (artigos 9º a 11); aprovação pela Prefeitura Municipal (artigos 12 a 17); pré-registro (artigo 18); execução (artigo 18, V), e registro de parcelamento;

13 – por meio do Decreto Municipal n. 39/2015, publicado em 27.05.2015, a Prefeitura Municipal de Mossâmedes aprovou o loteamento “Setor Gabriel Pedroso”. Indicou no artigo 7º do referido decreto que “as obras e serviços de infraestruturas abaixo especificadas serão executados no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data de publicação deste Decreto. I – topografia; II – abertura e pavimentação de vias; III – rede de água potável; IV – rede de energia elétrica com iluminação pública; V – galeria de águas pluviais; VI – meio-fio com sarjeta e pavimentação asfáltica; VII – arborização urbana; VIII – plantio de grama; IX – cercamento de barreira vegetal; X – sinalização viária; XI – serviço de esgotamento sanitário”;

14 – a Prefeitura Municipal deverá fiscalizar o parcelamento e, constatando sua ilegalidade, aplicar as sanções cabíveis ao loteador como notificações (inclusive aquela prevista no artigo 38 da Lei n. 6.766/79), advertência, multa, embargo e, até mesmo, demolição;

15 – os lotes do loteamento “Setor Gabriel Pedroso” foram comercializados na pendência do complemento estrutural, razão na qual se assenta a necessidade de apresentação de cronograma de execução em que estejam discriminados os estágios para o pleno atendimento dos quesitos insculpidos no artigo 2º, § 5º, Lei n. 6.766/79, a serem efetivados no intervalo máximo de quatro anos após a publicação do decreto municipal que aprovou o loteamento. Dessarte, conforme se depreende dos artigos 18 e 26, ambos da Lei n. 6.766/79 c/c o artigo 6º, II, Código de Defesa do Consumidor, o

cronograma deverá ser parte integrante do contrato de compra e venda a ser celebrado entre loteador e adquirente;

16 – a não execução das obras estruturais previstas no artigo 2º, § 5º, Lei n. 6.766/79 (a saber, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação) no prazo legal (quatro anos) em parcelamentos de solo para fins urbanos, além de configurar ilícito civil passível de reparação, configura infração penal prevista no artigo 50, I, Lei n. 6.766/79;

17 – a princípio, a responsabilidade pela execução e conclusão das obras e serviços de infraestrutura do loteamento é do loteador. Entretanto, após aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, o Município assume solidariamente a responsabilidade pela conclusão das obras, sem prejuízo da propositura de ação de regresso em face do loteador inadimplente;

18 – consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é firme o entendimento “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”. Por oportuno, o exercício dessa atividade fiscalizadora é de natureza vinculada, não cabendo ao Município a possibilidade de não fiscalizar ou deixar de combater a implantação irregular do parcelamento do solo urbano sob os auspícios de se tratar de um “loteamento particular”. Depreende-se, por conseguinte, que “a omissão ou o descumprimento do ente municipal desse poder-dever enseja a sua responsabilização pelo desrespeito a interesses difusos referentes à ordem urbanística” (REsp 447.433/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJ 22/6/2006);

19 – de forma complementar, ainda com amparo na jurisprudência do STJ sobre



**Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes**

o assunto, “esclareça-se que a responsabilidade civil do Município é solidária com o loteador, mas é de execução mediata, ou seja, só deverá pagar ou regularizar caso o loteador não possa fazê-lo” (REsp 1377734/AC, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 19/12/2016);

20 – o artigo 40 da Lei n. 6.766/79 determina que “a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar 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”;

21 – a fiscalização do loteamento irregular “Setor Gabriel Pedroso” é de responsabilidade do Poder Público municipal, o qual responde de forma subsidiária em caso de inadimplência do loteador;

22 – conforme preceitua o artigo 3º, § 1º, Resolução n. 164/2017, do Conselho Nacional do Ministério Público, “preliminarmente à recomendação à autoridade pública, serão requisitadas informações ao órgão destinatário sobre a situação jurídica e o caso concreto a ela afetos, exceto em caso de impossibilidade devidamente motivada”;

23 – por intermédio dos ofícios n. 311/2016, n. 312/2016, n. 361/2016, n. 362/2016, n. 422/2016 e n. 60/2017, todos desta Promotoria de Justiça, o Poder Público municipal foi instado acerca das providências no sentido de patrocinar a efetiva fiscalização e regularização do loteamento “Setor Gabriel Pedroso”, de responsabilidade da Pedroso Construtora Incorporadora e Imobiliária EIRELI – ME, representada por Valdeci Pedroso da Silva;

Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes

24 – subsuma-se suposta inércia do Município de Mossâmedes em intervir de maneira incisiva e eficaz no caso em comento por se tratar de um loteamento particular, natureza que, em tese, afastaria gerência de maior calibre. Com efeito, as escusas em se manusear as ferramentas disponíveis para a melhor finalização do imbróglgio contrariam as orientações que legitimam a atuação do Poder Público em casos que referenciam o parcelamento de solo para fins urbanos;

25 – consoante previsão do artigo 27, parágrafo único, IV, Lei n. 8.625/93, o Ministério Público pode expedir recomendação dirigida aos órgãos da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal, requisitando ao destinatário sua divulgação, assim como resposta por escrito;

**RECOMENDA** ao prefeito municipal de Mossâmedes, **CÁCIO MOREIRA ADORNO**, na qualidade de representante do Município, que proceda à fiscalização no loteamento “Setor Gabriel Pedroso” para aferir o implemento das obras e serviços de infraestrutura listadas no artigo 2º, § 5º, Lei n. 6.766/79 c/c artigo 7º do Decreto Municipal n. 39/2015, e, ao constatar quaisquer ilegalidades, providencie as medidas necessárias para, nos termos do artigo 38 da Lei n. 6.766/79, advertir e/ou aplicar as sanções cabíveis (inclusive judiciais) à Pedroso Construtora Incorporadora e Imobiliária EIRELI – ME, representada por Valdeci Pedroso da Silva, responsável pelo loteamento, no sentido de apresentar e executar de maneira tempestiva e adequada o cronograma dos referidos complementos estruturais.

Outrossim, na forma do artigo 27, parágrafo único, IV, segunda parte, da Lei n. 8.625/93, sob as penas da legislação, e para conhecimento de todos os interessados, **MINISTÉRIO PÚBLICO REQUISITA** ao **MUNICÍPIO DE MOSSÂMEDES**, neste ato representado pelo prefeito municipal, **CÁCIO MOREIRA ADORNO**, que:

- a) No prazo de 10 (dez) dias, divulgue esta recomendação em primeiro plano,

sob o *link* ou *janela* intitulado, com o destaque “RECOMENDAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO SOBRE A FISCALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS URBANOS”, no sítio da Prefeitura do Município de Mossâmedes na internet – devendo permanecer disponível o acesso pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias em destaque, permanecendo depois acessível em arquivo eletrônico, da mesma forma que as demais publicações oficiais;

- b) No prazo de 15 (quinze) dias, divulgue o inteiro teor desta recomendação, com o título “RECOMENDAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO SOBRE A FISCALIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS URBANOS”, na página virtual da Prefeitura do Município de Mossâmedes, localizada na rede social *Facebook* no seguinte *link*: <<https://www.facebook.com/PrefeituradeMossamedes/>>, cujo acesso deve ser disponibilizado permanentemente, vedada a exclusão do *link*;
- c) No prazo de 15 (quinze) dias, responda ao Ministério Público, por escrito, se aceita esta recomendação, provando-se sua divulgação nos termos dos itens anteriores, sob pena de serem implementadas as medidas judiciais cabíveis.

Por fim, **DETERMINA-SE** que seja a presente recomendação encaminhada para o prefeito municipal (entrega em mãos), bem como afixada na sede da Promotoria de Justiça e publicada no Diário Oficial do Ministério Público do Estado de Goiás.

Mossâmedes, 16 de novembro de 2017.

**Leonardo Feixiack Silva**

Promotor de Justiça