Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

PROTOCOLO		
Número	Data	Rubrica
3220	16/9/13	

DESPACHO

16/09/13

REQUERIMENTO Nº. 1144 /2013.

EMENTA

Solicito informações ao Exmo. Sr. Promotor de Justiça de Mococa, Dr. André Camilo Castro Jardim, acerca da atuação desta Promotoria junto ao Poder Executivo Municipal objetivando a regularização e legalização do condomínio Por do Sol, através do Programa Cidade Legal.

EXMO. SR. PRESIDENTE:

REQUEIRO à Mesa, cumpridas as formalidades Regimentais da Casa, após a manifestação do Nobre Plenário, no sentido de ser oficiado ao Exmo. Sr. Promotor de Justiça de Mococa, Dr. André Camilo Castro Jardim, para que Sua Excelência, informe a esta Casa de Leis, acerca da atuação desta Promotoria junto ao Poder Executivo Municipal objetivando a regularização e legalização do condomínio Por do Sol, através do Programa Cidade Legal, desenvolvido pela Secretaria Estadual da Habitação e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

Justificativa:-

O Condomínio Por do Sol, foi cadastrado junto ao Programa Cidade Legal em dezembro de 2008, pela Administração do ex-prefeito Aparecido Espanha, passados quase 5 anos, a Prefeitura ainda não providenciou os documentos necessários para a formalização do convênio junto ao referido Programa.

Por inúmeras vezes o Poder Legislativo municipal vem questionando a situação do referido convênio, mas junto ao gestor do referido Programa há a alegação que a Prefeitura não encaminhou a documentação para a formalização do referido convênio.

Estando preocupado com o problema que vem afetando os Moradores do Condomínio Por do Sol, onde reside aproximadamente 455 famílias, e uma população aproximada de 1900 pessoas, que vivem sem o mínimo de estrutura como: rede de água, esgoto, guias, sarjetas, iluminação pública, entre outras, que podem ser viabilizados após a devida legalização do condomínio.

Esperamos que o Ministério Público do Estado interceda junto ao Poder Executivo Municipal para determinar ações concretas para a regularização daquela área, objetivando oferecer dignidade e respeitos aos cidadãos lá residentes.

Plenário Venerando Ribeiro da Silva, 16 de setembro de 2013.

ODAIR ANTONIO DA SILVA
Odair Dois Mil - Vereador/PRP

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MOCOCA
Av. Dr. Gabriel do Ó, 1.203, COHAB I, Mococa-SP.
CEP13732-620, fone/fax-019-3656-0992.
Mococa, 19 de novembro de 2013.

CÂMARA MUNICIPAL
- MOCOCA -
PROTOCOLO

NÚMERO	DATA	RÚBRICA
4.050	19.11.2013	

Ofício nº530/2013/1ªPJ/NT,
(Favor mencionar as referências acima).
Assunto: Requerimento nº1144/2013.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Em atendimento ao Requerimento n.1144/2013, venho informar a Vossa Excelência que, na data 27.09.13, expediu-se ofício destinado à Excelentíssima Senhora Prefeitura deste Município, solicitando, no prazo de vinte dias, informações a respeito da regularização do condomínio "Pôr do Sol", inclusive quanto a sua situação junto ao programa Cidade Legal.

Não obstante, a Chefe do Poder Executivo não respondeu ao ofício até a presente data (certidão anexa), motivo pelo qual o Ministério Público requereu a inclusão do Município de Mococa como réu na ACP988/09 - 360.01.2009.003941-9, em trâmite na 1ª Vara desta Comarca, e a concessão de medida liminar objetivando obrigá-lo a, no prazo de trinta dias, a contar da intimação da decisão liminar, efetuar obras necessárias à implantação de rede de abastecimento de água potável e própria para o consumo humano, atendendo a todas as residências já instaladas e edificadas no local acima apontado, obtendo, previamente, as autorizações e licenças do poder público municipal, da SABESP, CETESB e outros órgãos públicos competentes para tal autorização, sob pena de multa diária de R$1.000,00 (mil reais), conforme cópia anexa.

Ainda se pleiteou que as obras deverão ser encerradas no prazo máximo de cento e vinte dias, o qual somente poderá ser prorrogado se plenamente justificado mediante laudo técnico subscrito por, pelo menos, dois profissionais de engenharia civil.

Era o que me cumpria informar, salientando que a questão encontra-se judicializada, aguardando pronunciamento do Meritíssimo Juiz de Direito.

Com protestos de elevada estima e consideração.

Marcio Clovis Rosio Guimarães.
Promotor de Justiça Substituto.

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR
GUILHERME DE SOUZA GOMES,
DD Presidente da Câmara Municipal de Mococa-SP.

CIENTES OS SENHORES VEREADORES. ARQUIVE-SE
Sala das Sessões 25 / 11 / 13

GUILHERME DE SOUZA GOMES
PRESIDENTE

impressão imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
MP 41A

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO.

MP: 38.0340.0001625/2013-1.

Certifico e dou fé que, até a presente data, o **ofício nº534/2013-cpj**, que requisita informações sobre a regularidade do condomínio "Pôr do Sol", inclusive quanto a sua situação no "Programa Cidade Legal", não foi respondido pela Prefeitura Municipal de Mococa, embora tenha sido devidamente protocolado no dia 27.09.2013, sob o nº12775. NADA MAIS. Para constar, lavro a presente. Mococa, 19 de novembro de 2013. Eu,.....Nelson Teodoro, Oficial de Promotoria I, subscrevo.

impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

MP 41A

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE MOCOCA.

Autos n.º 360.01.2009.003941-9

O **Ministério Público do Estado de São Paulo**, nos autos da ação civil pública em epígrafe vem respeitosamente perante Vossa Excelência requerer que o **MUNICÍPIO DE MOCOCA**, qualificação seja incluído no polo passivo da lide, e que seja deferida ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA em face do mencionado ente federativo, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I - DOS FATOS

No dia 17 de julho de 2009, esta Promotoria de Justiça ingressou com a presente ação civil pública em face de **JOSÉ SALLES JÚNIOR**, **EDGARD CIRIELLI** e **JOSÉ EDUARDO CIRIELLI**, pois conforme apurado no Inquérito

impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Civil n. 15/2002 , o primeiro requerido é titular do domínio sobre o imóvel objeto da Matrícula n. 5.178 do CRI local, consistente em uma Gleba de Terras desmembrada do imóvel rural denominado "Fazenda Velha", cuja área total constante da referida Matrícula é de 24, 20, 00 hectares.

Apurou-se ainda no bojo do mesmo IC que, embora conste do mencionado título dominial que a propriedade da referida área seja pertencente apenas ao primeiro requerido JOSÉ SALLES JÚNIOR, os demais requeridos, em união de esforços, implantaram no referido local um "loteamento" de fato, por eles denominado "Condomínio Pôr do Sol", subdividindo a área em diversos lotes e os comercializando para pessoas interessadas.

A venda dos lotes se deu mediante compromissos particulares de venda e compra, chamados pelos requeridos de "*contrato de reserva, cessão de direitos e outras avenças*", nos quais se inseria a fração ideal correspondente ao lote comercializado em relação ao todo da Gleba, tudo porque, consoante se demonstrará adiante, **trata-se de Gleba de Terras acerca da qual não consta qualquer autorização para desmembramento ou implantação de loteamento ou condomínio.**

O empreendimento de responsabilidade dos requeridos recebeu o nome de "Condomínio Pôr do Sol" e, desde sua aquisição, já foi objeto de comercialização de praticamente todos os seus lotes, conforme demonstram as cópias dos "*contrato de reserva, cessão de direitos e outras avenças*" que instruem os autos do referido inquérito civil (fls. 178/187).

Posteriormente veio aos autos do já mencionado inquérito civil informação dando conta de que a Gleba de Terras em questão deixou de ser

Impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

considerada imóvel rural, passando a integrar a zona urbana do Município de Mococa, conforme informação a fls. 264/267, mais especificamente por força da **Lei Complementar Municipal n. 215/2006.**

Ocorre que, foram verificadas **inúmeras as irregularidades deste loteamento ou condomínio de fato**, as quais vêm colocando em risco não só a saúde da população que já o habita há anos, mas também o meio ambiente local e, além disso, vem sendo infringidas todas as normas urbanísticas federais, estaduais e municipais vigentes sobre o tema.

Assim é que desde a implantação deste empreendimento imobiliário, os requeridos vem postergando a adoção de medidas efetivas visando a regularização da área como loteamento urbano, nos moldes da Lei Federal n. 6.766/79, o que vem causando inúmeros transtornos aos moradores locais, que se vêem impedidos de receber título dominial sobre os lotes adquiridos, além de estarem privados de todas as obras de infra-estrutura que deveriam ter sido implantadas no local pelos requeridos na condição de loteadores, notadamente as **REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA e COLETA DE ESGOTO.**

Não obstante a clara violação dos preceitos legais pelos requeridos, o MUNICÍPIO DE MOCOCA não adotou qualquer medida efetiva para impedir a venda dos lotes e a implantação de fato do loteamento.

Outrossim, o ente público não adotou qualquer providencia no sentido preservar a saúde dos munícipes que residem no loteamento, deixando os cidadãos à mingua do mínimo saneamento básico, sem efetuar qualquer obra destinada à implantação de rede de abastecimento de água potável e própria para consumo humano, além de rede de esgoto atendendo

impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

a todas as residências já instaladas e edificadas no local denominado "Condomínio Pôr do Sol."

Portanto, é evidente a co-responsabilidade do MUNICÍPIO DE MOCOCA em relação à implantação irregular do "Loteamento Por do Sol", pois não adotou as medidas jurídicas para impedir a venda de lotes e a efetiva construção de residências no local.

Salienta-se que houve o deferimento de medidas liminares determinando a adoção de providências requeridas na petição inicial, entrementes até a presente data, nenhuma providência foi adotada no sentido de promover a criação de rede de água tratada para consumo humano e rede coletora de esgoto, de forma a deixar os cidadãos lá residência à margem de seus direitos básicos (decisões de fls. 631/1074).

Portanto, deve o MUNICÍPIO DE MOCOCA integrar a lide, no sentido de ser responsável solidário pelo dano ambiental ocasionado e, mais, para que garanta o direito ao saneamento básico da população atingida.

II - DO DIREITO

A urbanização é tarefa eminentemente pública e o empresário-loteador, antes de fracionar o solo, deve submeter seu intento às conveniências da coletividade, para que este seja tido por viável, dentro da obrigação da função social do uso da propriedade.

A realização de loteamento em total desacordo com as leis que regem o parcelamento do solo constitui-se em ato danoso, capaz de gerar situação prejudicial para os adquirentes desavisados, bem como para a Municipalidade,

impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

que se vê obrigada a conviver com situação de risco potencial e desrespeito ao bem-estar público.

Nesse contexto, o Poder Público municipal tem papel preponderante a realizar,

quer fiscalizando todas as áreas urbanas que compõe o município, para detectar, debelar, coibir e determinar a correção de parcelamentos clandestinos e irregulares; quer analisando, **corrigindo e aprovando projetos de parcelamento; quer regularizando todos os loteamentos clandestinos e irregulares.**

É exatamente pela existência de tamanha responsabilidade do Município que a

Constituição da República Federativa do Brasil prevê, em seu art. 182 que compete à Administração Municipal disciplinar, no âmbito de seu território, o uso da propriedade com vistas ao cumprimento de sua função social.

No exercício desse controle urbanístico, importa frisar, o Município detém, dentre outras, atribuições para: a) executar diretamente as medidas administrativas de sua competência relativas ao parcelamento do solo; b) solicitar auxílio policial; c) deflagrar ação fiscalizatória no âmbito de seu poder de polícia (para embargar a obra clandestina/irregular, aplicar multas, efetuar demolições, etc.); d) identificar os loteamentos clandestinos/irregulares e adotar as providências necessárias à adequada estruturação do espaço urbano e à sua regularização; e) analisar e propor soluções sobre projetos relativos a intervenções urbanas a serem empreendidas; f) promover medidas judiciais.

Na outra face da moeda, sobressaem alguns deveres da Municipalidade, dentre os quais se destacam: a) o de garantir a regularidade no uso, no

impressão imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

parcelamento e na ocupação do solo, para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população; b) a regularização e urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares; c) a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano (art. 225, CF/88).

Em síntese: em matéria urbanística e, particularmente, quanto às habitações, o

Município dispõe de amplíssimos poderes de controle e fiscalização, podendo (por força dos atributos do poder de polícia - discricionariedade, autoexecutoriedade e coercibilidade) aplicar direta e imediatamente as sanções adequadas para prevenir e reprimir comportamentos lesivos aos interesses da coletividade.

Nessa quadra, o poder-dever municipal de regularizar loteamentos clandestinos mostra-se mais evidente ao se cotejar as considerações acima com o texto do art. 40 da Lei Federal 6.766/79, o qual pretendeu abolir as urbanizações ilegais para o fim de proteger os legítimos interesses da coletividade e dos adquirentes dos lotes.

Encampando esse modo de pensar, a especializada doutrina de JOSÉ CARLOS DE FREITAS é incisiva ao dispor que:

> *O Executivo promove a tutela da ordem urbanística na medida em que aplica corretamente a respectiva legislação e fiscaliza seu cumprimento pelos administrados. Mas pode ocorrer negligência nessa conduta, gerando danos à coletividade, quando deixa de exercer seu poder de polícia, na contenção das irregularidades. (...)*[1]

[1] FREITAS, José Carlos de. Direito Urbanístico. Manual de Direitos Difusos. Coord. Vidal Serrano Nunes Júnior.
São Paulo: Editora Verbatim, 2009, p. 421-422

impresso imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Esse controle se faz exercendo o poder de polícia, que é o poder-dever de aplicar multas, expedir notificações, executar administrativamente embargos, interdições e demolições, as chamadas medidas de polícia repressiva, que derivam de sua atividade de fiscalização obrigatória, portanto de natureza vinculada.

Para obras não licenciadas (clandestinas) compete-lhe o embargo das edificações e sua demolição sem procedimento formal, mediante ordem sumária precedida de simples constatação por auto de infração.

A falta de comando, de fiscalização, de exercício do poder de polícia pelas autoridades e agentes municipais sobre o processo de urbanização predatória e irracional irradia efeitos pela comunidade, razão pela qual eventual inércia pode gera a responsabilização do Município em ação civil pública (por omissão).

Assim, quando o loteamento clandestino já estiver concretizado (como ocorre in casu), duas alternativas abrem ao Município: a) embargar e regularizar; b) determinar seu desfazimento, com a restauração do imóvel ao seu estado primitivo e indenização aos lesados individuais.

Porém, no caso dos autos, o desfazimento irá trazer sérios transtornos sociais e econômicos, especialmente, para os adquirentes dos lotes, vítimas do interesse mercadológico dos empreendedores e da omissão administrativa do Município. Deverá prevalecer (a priori), portanto, em franca homenagem à boa-fé dos adquirentes dos lotes (clandestinos) vendidos pelos demandados, o direito fundamental social à moradia (art. 6°, CF/88).

Demais disso, calha sublinhar que o dever geral de regularização de loteamentos clandestinos ressai, também, de uma análise conjugada dos arts.

impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

182 e 183 da Constituição Federal com a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Corroborando esta afirmação, vale reproduzir alguns preceptivos do Estatuto da Cidade assaz conclusivos quanto ao tema sub judice:

> *Art. 1º. Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da*
>
> *Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.*
>
> *Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, 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. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*
>
> *I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra*
>
> *urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;*
>
> *IV - 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 seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;*

Impresso imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

(...)

VI - ordenação e 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 excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

(...)

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído , do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

(...)

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, o direito fundamental-constitucional à moradia digna (art. 1º, inc. III, c/c art. 6º, ambos da CF/88) e o direito à cidade sustentável constituem-se nos parâmetros norteadores da promoção da política urbana idealizada pelos arts. 182 e 183 da Constituição, a qual, como visto, impõe ao Município o dever de evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Por fim, impende deixar assente que a jurisprudência oriunda dos mais diversos

Tribunais do país reconhece de maneira uníssona a obrigação do Município consistente no dever legal de agir para o fim de promover a regularização de loteamentos clandestinos. A propósito, seguem-se os julgados:

ADMINISTRATIVO. LOTEAMENTO INACABADO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO MUNICÍPIO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPUTAÇÃO POR AÇÃO DE REGRESSO À EMPRESA LOTEADORA. 1. É dever do município fiscalizar os loteamentos, desde a aprovação até a execução de obras. 2. A CF/88 e a lei de parcelamento do solo (Lei 6.766/79) estabelecem a solidariedade na responsabilidade pela inexecução das obras de infra-estrutura (art. 40). 3. Legitimidade do município para responder pela sua omissão e inação da loteadora. 4. Recurso especial provido. (REsp 252.512/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, 2ª Turma do STJ. DJ 29/10/2001 p. 194).]

RECURSO ESPECIAL. DIREITO URBANÍSTICO. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER DE REGULARIZAÇÃO. 1. O

impressão imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

art. 40 da lei 6.766/79 deve ser aplicado e interpretado à luz da Constituição Federal e da Carta Estadual. 2. A Municipalidade tem o dever e não a faculdade de regularizar o uso, no parcelamento e na ocupação do solo, para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população. 3. As administrações municipais possuem mecanismos de autotutela, podendo obstar a implantação imoderada de loteamentos clandestinos e irregulares, sem necessitarem recorrer a ordens judiciais para coibir os abusos decorrentes da especulação imobiliária por todo o País, encerrando uma verdadeira contraditio in terminis a Municipalidade opor-se a regularizar situações de fato já consolidadas. 4. (...). 5. O Município tem o poder-dever de agir para que o loteamento urbano irregular passe a atender o regulamento específico para a sua constituição. 6. Se ao Município é imposta, ex lege, a obrigação de fazer, procede a pretensão deduzida na ação civil pública, cujo escopo é exatamente a imputação do facere, às expensas do violador da norma urbanístico-ambiental. 5. Recurso especial provido. (REsp 448216/SP, Rel. Ministro Luiz Fux, 1ª Turma do STJ. DJ 17/11/2003 p. 204).

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. REGULARIZAÇÃO DO SOLO URBANO. LOTEAMENTO. ART. 40 DA LEI N. 6.766/79. MUNICÍPIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. Nos termos da Constituição Federal, em seu artigo 30, inciso VIII, compete aos Municípios "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano." Cumpre, pois, ao Município regularizar o parcelamento, as

Impresso imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

edificações, o uso e a ocupação do solo, sendo pacífico nesta Corte o entendimento segundo o qual esta competência é vinculada. Dessarte, " se o Município omite-se no dever de controlar loteamentos e parcelamentos de terras, o Poder Judiciário pode compeli-lo ao cumprimento de tal dever" (REsp 292.846/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros,DJ 15.04.2002). No mesmo sentido: REsp 259.982/SP, da relatoria deste Magistrado, DJ 27.09.2004; Resp 124.714/SP, Rel. Min. Peçanha Martins, DJ25.09.2000; REsp 194.732/SP, Rel. Min. José Delgado, DJ 21.06.99, entre outros. Nesse diapasão, sustentou o Ministério Público Federal que "o municípioresponde solidariamente pela regularização de loteamento urbano ante a inércia dos empreendedores na execução das obras de infra estrutura" (fl. 518). Recurso especial provido, para concluir pela legitimidade passiva do Município de Catanduva. (REsp 432531/SP, Rel. Ministro Franciulli Netto, 2ª Turma do STJ. DJ 25/04/2005p. 265).

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER. LEGITIMIDADE PASSIVA. ARTS. 30, VIII, DA CF, E 40 DA LEI 6.766/79. PRECEDENTES DO 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. 4. Legitimidade passiva do ente municipal para figurar em ação civil pública que objetiva

Impresso: imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

a regularização de loteamento irregular. (...). (REsp 447433/SP, Rel. Ministra Denise Arruda, 1ª Turma do S.T.J. DJ 22/06/2006 p. 178).

No caso concreto, como dito alhures, o Município descumpriu o dever legal, claramente imposto, de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo, não adotando as medidas aptas a prevenir ou atenuar suas repercussões danosas, especialmente as relativas à defesa da saúde, do meio ambiente e posturas urbanísticas (interesses difusos) e dos legítimos interesses dos adquirentes de lotes (haja vista não terem sido tomadas medidas administrativas suficientes para impedir a implantação do loteamento clandestino). Exatamente por isso, deve reparar os danos resultantes de seu comportamento omissivo/ilegal.

III - DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

O Código de Defesa do Consumidor, autoriza o Magistrado a antecipar o provimento final, liminarmente, e a determinar de imediato medidas satisfativas ou que assegurem o resultado prático da obrigação a ser cumprida (art. 84).

Essa regra é aplicável a qualquer ação civil pública que tenha por objeto a defesa de interesse difuso, coletivo ou individual homogêneo (art. 21, da Lei de Ação Civil Pública, com a redação dada pelo art. 117, do Código de Defesa do Consumidor).

impressão imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

No presente caso, é imperiosa a concessão de medida liminar com esse conteúdo tutelar preventivo, pois estão perfeitamente caracterizados os seus pressupostos, consistentes no "*fumus boni juris*" e no "*periculum in mora*".

A plausibilidade do direito é manifesta, pois o loteamento não foi (nem será, tal como se encontra atualmente) aprovado pelos órgãos públicos nem submetido ao registro imobiliário, providências sem as quais são proibidos o início das obras e a alienação dos lotes (Lei 6.766/79, arts. 2º, "caput", 3º, "caput", 12, 13, 18, 37; além da legislação municipal incidente).

Por outro lado, não é razoável sujeitar a comunidade e os adquirentes dos lotes (inclusive os potenciais), até o provimento jurisdicional definitivo, aos efeitos deletérios já mencionados, decorrendo sérios riscos quanto aos resultados úteis da presente demanda.

Conforme narrado na petição inicial foram coletadas amostras de água dos poços artesianos existentes no "Condomínio Pôr do Sol", os quais foram construídos e instalados por determinação dos requeridos, sem qualquer autorização, licença ou orientação da SABESP e da CETESB (vide diversos laudos de vistoria do local), amostras estas que foram submetidas a análises químicas e que resultaram na constatação de sua impropriedade para o consumo humano, estando em pleno desacordo com a **Portaria n. 518/2004 do Ministério da Saúde.**

Esta situação vem causando enorme descontentamento da população diretamente atingida, mostrando-se verdadeira ofensa e afronta ao Direito à Saúde dos moradores do "Condomínio Pôr do Sol", exigindo, portanto, adoção de medidas urgentes para sanar tal situação, as quais postulamos ao final em caráter liminar para que, antes mesmo do desfecho desta ação, aos moradores

imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

do referido loteamento possa ser assegurado e disponibilizado, pelo menos, o consumo de água potável, nas condições mínimas estabelecidas pelas normas acima referidas.

Pelos mesmos motivos, justifica-se ordem liminar, para que o MUNICÍPIO DE MOCOCA, **no prazo de 30 (trinta) dias â contar da intimação da decisão liminar, inicie obras necessárias à implantação de rede de abastecimento de água potável e própria para consumo humano, atendendo a todas as residências já instaladas e edificadas no local denominado "Condomínio Pôr do Sol", obtendo, previamente, autorizações e licenças do Poder Público Municipal, da SABESP, CETESB e dos demais órgãos públicos competentes para tal espécie de autorização, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00 (mil reais).** Referidas obras deverão estar encerradas no prazo máximo de 120 (cento e vinte dias), o qual somente poderá ser prorrogado se plenamente justificado mediante laudo técnico, subscrito por, pelo menos, dois profissionais de Engenharia Civil responsáveis pelas obras, sob pena de multa de R$ 1.000,00 (mil reais).

IV - DO PEDIDO

Em **caráter principal**, o Ministério Público requer:

A) A inclusão do MUNICÍPIO DE MOCOCA no pólo passivo da lide, citando-o, por oficial de justiça (com a faculdade do art. 172, § 2°, do CPC), para oferecer contestação no prazo legal, advertindo-os dos efeitos da revelia. O primeiro requerido deverá ser citado por Carta Precatória.

impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

B) a procedência da ação, com a condenação nas verbas da sucumbência, obrigando-se o MUNICÍPIO DE MOCOCA a **providenciar o registro do loteamento "Condomínio Pôr do Sol" mediante a prévia aprovação de todos os órgãos públicos responsáveis, notadamente o GRAPROHAB, a CETESB, a SABESP e a Prefeitura Municipal de Mococa**, tudo mediante correta e integral observância da Lei Federal n. 6.766/79 e das demais normas estaduais e municipais vigentes (inclusive no que diz respeito a realização de todas obras de saneamento básico necessárias conforme pedido de antecipação de tutela). **Para cumprimento desta obrigação, requer a fixação de prazo não superior a 210 (duzentos e dez) dias**, sob pena de multa diária no valor de R$ 1.000,00 (mil reais);

C) a indenizar, em sua plenitude e na forma da lei (arts. 95 e 117 do CDC c.c. art. 21 da Lei 7.347/85), os prejuízos que causaram aos adquirentes que assim o desejarem e manifestarem interesse em serem ressarcidos, devolvendo, neste caso, ao primeiro requerido a posse da parte ideal vendida ou compromissada à venda e recebendo seus direitos indenizatórios adiante expostos:

c.1 - devolvendo-lhes as quantias pagas em razão das contratações, a qualquer título, com atualização monetária e juros; e

c.2 - ressarcindo-os das perdas e danos advindos das contratações;

D) a indenizar os danos urbanísticos e ambientais ocasionados pela execução do loteamento, **independentemente da indenização aos adquirentes e compromissários compradores de lotes acima referida, e independentemente da obrigação de regularizar o loteamento acima**

Impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

postulada, recompondo a gleba ao seu estado primitivo ou mediante pagamento de uma quantia, em montante a ser apurado em liquidação;

E) ao pagamento de **multa diária no valor de R$1.000,00 (mil reais)**, devida se houver o descumprimento de qualquer das obrigações de fazer ou não fazer indicadas no petitório acima, quantia sujeita a correção monetária, pelos índices oficiais, desde a distribuição da petição inicial até o efetivo adimplemento, destinada a recolhimento ao **Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados, no Banco Nossa Caixa, Agência 0935-1, Conta Corrente 13-000074-5**;

Requer, mais:

A) a produção de todas as provas admitidas em Direito, notadamente documentos, depoimento pessoal do réu sob pena de confissão, oitiva de testemunhas, realização de perícias e inspeções judiciais;

B) a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos (Lei 7.347/85, art. 18; C.D.C., art. 87);

C) as intimações do Autor, dos atos e termos processuais, na forma da lei, ou seja, no Gabinete desta 2ª Promotoria de Justiça (art. 236, § 2º, do CPC), mediante entrega dos autos (art. 41, IV, da Lei 8.625, de 12/02/93 - Lei Orgânica Federal do Ministério Público).

Termos em que,

imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pede deferimento.

Mococa, 18 de novembro de 2013.

Márcio Clóvis Bosio Guimarães
Promotor de Justiça Substituto

impresso | imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO