



Prefeitura Municipal de Indiana

Atos Oficiais	2
Outros	2

Expediente

Produção editorial: **DIÁRIO OFICIAL**.

Este documento é veiculado exclusivamente na forma eletrônica.

Acervo

Esta e outras edições poderão ser consultadas no seguinte endereço eletrônico:

www.diario.indiana.sp.gov.br/

As consultas são gratuitas e não necessitam de cadastros

Entidades

Prefeitura Municipal de Indiana

CNPJ: 49.520.133/0001-88

Telefone: (18) 3995-1177

Celular:

E-mail: gabineteindiana@indiana.sp.gov.br

Capitão Withaker, nº 407 - Centro - CEP: 19560-000

Indiana - SP

Site: <https://www.indiana.sp.gov.br>



Prefeitura Municipal de Indiana

Atos Oficiais

Outros

MPSP | MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA
COMARCA DE MARTINÓPOLIS

P.O.,

PORTARIA

DE INQUÉRITO CIVIL

Investigados:

Município de Indiana

Proprietários do imóvel matrícula nº 16.361: Geraldo Antunes Duarte e Adriana Maria Caruso; Elaine Cristina Souza Duarte e Claudemir Coelho Duarte; Dorival Lenio de Souza e Edileuza Fatima Costa de Souza; Bruno Emerick da Silva e Jessica Aparecida Rocha; Gidalto Ocimar da Silva e Edna Maria de Santana; Amarildo Marinho de Oliveira; Maria Ines Pagnosi Pacheco; Sidnei Corazza dos Reis e Vanderlene Maria Oliveira Corazza dos Reis; Fernando Henrique Paiva Perucci e Tatiana Tarifa Botta Perucci; Elaine Rosa Milani Tarifa e Robson Tarifa Navarro; Edivaldo Aparecido Milani e Adriana Regina Cremonenzi Milani;

Objeto: Apurar eventual parcelamento clandestino de solo para fins urbanos.

Área: Urbanismo

CONSIDERANDO que da análise das matrículas nº 6130; 15785; 16.361; 16.362; 16.363, verifica-se que o imóvel rural denominado de "Sítio São Mateus" foi desmembrado por três vezes, entre setembro de 2017 e abril de 2018;

CONSIDERANDO que desses desmembramentos formaram-se quatro novas propriedades, todas com tamanho aproximado de dois hectares [2 hectares], representadas, atualmente, pelas matrículas nº 15.785; 16.361; 16.362; 16.363;

CONSIDERANDO que sobre os imóveis rurais, discriminados pelas matrículas nº 16.361; 16.362; 16.363, formaram-se condomínios de proprietários, titulares de frações ideais dos respectivos imóveis [fls. 31/43];

CONSIDERANDO que, estranhamente, os negócios jurídicos com a formação dos condomínios nas três propriedades foram registrados na mesma data, todos em 23 de abril de 2018 (fls. 31; 35 e 40);

Rua José Henrique de Mello, nº 116 – Centro - Martinópolis/SP



MPSP | MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA
COMARCA DE MARTINÓPOLIS

P.02

CONSIDERANDO que é ilegal o parcelamento do solo rural¹ em metragem inferior à fração mínima² [20.000 m² – 2 ha], ainda que para fins previstos no artigo 4º, inciso I, da Lei nº 4.504/1964;

CONSIDERANDO que a aquisição da propriedade rural em condomínio, ou seja, em frações ideais, de ordinário, não demanda observância da *fração mínima*³, mas, ao mesmo tempo, não se confunde com a aquisição de glebas definidas, individualizadas e fisicamente separadas, isto é, pequenas propriedades com destinação não rural, no interior de um imóvel rural;

CONSIDERANDO que a diligência efetuada pela Polícia Militar Ambiental identificou, na área do “Sítio São Mateus”, objeto dos desmembramentos acima mencionados a seguinte situação: “(...) foi constatada ser uma propriedade, onde aparentemente seria uma área de pastagem, onde possui aberturas, aparentes como início de uma via, com algumas estacas de madeira em seu redor (...)”;

CONSIDERANDO que se extrai do documento de fls. 11, boletim de ocorrência lavrado por Marcelo Figueiredo Mendes e Fernando Henrique Paiva Perucci, indivíduos que figuram como adquirentes em condomínio dos imóveis acima mencionados (fls. 32 e 35), que a finalidade da aquisição era a construção de imóveis destinados a lazer (chácaras);

CONSIDERANDO que pela diligência realizada pelo Diretor de Obras do Município de Indiana constatou-se que, atualmente, na área dos imóveis rurais discriminados nas matrículas nº 16.361; 16.362; 16.363, existem residências construídas e em construção, bem como a existência de 35 ‘lotes’, além da inexistência de infraestrutura urbana que sirva o local [fls. 82/99];

CONSIDERANDO que os levantamentos realizados confirmam a desnaturação da propriedade em condomínio, dando azo à ilegalidade e clandestinidade do parcelamento do solo rural realizado nos imóveis representados pelas matrículas 16.361; 16.362; 16.363;

CONSIDERANDO a informação da Fazenda Pública Municipal no sentido de que inexistente procedimento de aprovação de parcelamento de solo nos imóveis rurais identificados pelas matrículas 16.361; 16.362; 16.363;

CONSIDERANDO a necessidade de que empreendimento desse viés, que se destina ao parcelamento do solo para a venda de “chácaras” de lazer⁴, recreio ou para qualquer outra finalidade e uso que não seja aquele previsto no art. 4º, inciso I, do Estatuto da Terra, seja realizado sobre o solo urbano, de expansão urbana ou urbanizável assim caracterizados por lei, além de depender de aprovação pelo Município de Indiana, de registro no CRI-Local [artigos 12 e 18 da Lei 6.766/79], e de licenciamento ambiental perante a CETESB;

CONSIDERANDO que o registro da propriedade em condomínio não se confunde com o registro previsto no art. 18 da Lei nº 6766/79;

CONSIDERANDO que tampouco há notícia de procedimento de licenciamento ambiental perante a CETESB referente à divisão das glebas objeto deste procedimento;

¹ Instruções Especiais nº 05-a/1973 e 50/1997 do INCRA;

² Artigo 8º da lei 5868/72;

³ Instruções Especiais nº 05-a/1973 e 50/1997 do INCRA;

⁴ Inequivoca a finalidade urbana dos chamados “loteamentos de chácaras”. Para tanto, menciono como exemplo o Plano Diretor do Município de Martinópolis que tratou de regulamentar tais empreendimentos submetendo-os, como deveria ser, ao regime da Lei nº 6.766/79 [art. 88-A e seguintes da Lei Complementar Municipal nº 95/06];

Rua José Henrique de Mello, nº 116 – Centro - Martinópolis/SP



MPSP | MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA
COMARCA DE MARTINÓPOLIS

P.03

CONSIDERANDO que compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local; e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano [Art. 30, incisos I e VIII, CF];

CONSIDERANDO 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 [artigo 182 da CRFB/88];

CONSIDERANDO que lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes [artigo 181 da CESP/89];

CONSIDERANDO que os planos diretores, **obrigatórios a todos os Municípios**, deverão considerar a totalidade de seu território municipal [artigo 181, § 1º, da CESP/89];

CONSIDERANDO que são diretrizes gerais da política urbana, dentre outras: **a)** gestão democrática por meio da **participação da população** e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de **desenvolvimento urbano**; **b)** garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; **c)** oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos **adequados aos interesses e necessidades** da população e às características locais; **d)** 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 infraestrutura urbana [artigo 2º da Lei nº 10.257/2001];

CONSIDERANDO que os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano deverão elaborar **projeto específico** que contenha, no mínimo: **a)** demarcação do novo perímetro urbano; **b)** definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; **c)** 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 [artigo 42-B da Lei 10.257/2001];

CONSIDERANDO que o **projeto específico** para ampliação do território urbano deverá ser instituído por lei municipal e, quando houver, atender às diretrizes do plano diretor [artigo 42-B, § 1º, da Lei nº 10.257/2001];

CONSIDERANDO que a elaboração do projeto específico de ampliação urbana, por meio de lei municipal, tal como previsto no artigo 42-B do Estatuto da Cidade, **somente será dispensado** se o plano diretor contemplar as exigências previstas na disposição legal mencionada;

CONSIDERANDO que 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 [artigo 42-B da Lei 10.257/2001];

CONSIDERANDO que, segundo a Lei Orgânica do Município de Indiana, é objetivo fundamental do ente federado, dentre outros, garantir o desenvolvimento em todo território, **sem**

Rua José Henrique de Mello, nº 116 – Centro - Martinópolis/SP





MPSP | MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA
COMARCA DE MARTINÓPOLIS

P-04

privilégios de distritos, bairros, ou vilas, promovendo o bem-estar de todos os municípios indistintamente [artigo 3º, inciso III, da LOM];

CONSIDERANDO que a legislação fundamental do município prenuncia que: *“Qualquer alteração territorial do Município de Indiana, só poderá ser feita, na forma de lei complementar estadual, preservando a continuidade e a unidade histórico-cultural do ambiente urbano, dependendo de consulta prévia à população diretamente interessada mediante plebiscito”* [artigo 5, § 3º, da LOM];

CONSIDERANDO que a legislação local impõe que a política de desenvolvimento urbano municipal deve progredir em consonância com a prestação de serviço de saneamento básico, principalmente ligados a abastecimento de água e esgotamento sanitário [artigo 77 da LOM];

CONSIDERANDO que da análise sistêmica das normas constitucionais e legais que tratam da política de expansão urbana, deve o Município, se valendo da conduta responsável de seus agentes voltada para o desenvolvimento da cidade, após estudos prévios e participação popular, definir novo perímetro urbano e nele permitir a expansão urbana;

CONSIDERANDO que, como dito, para expansão urbana o Estatuto da Cidade, de modo a maximizar a hígida ocupação do solo urbano e com isso garantir a função social da cidade, impôs aos Municípios a instituição, por meio de lei, de projeto específico com requisitos mínimos, e condiciona a aprovação de qualquer projeto de loteamento para fins urbanos, **como o do caso em tela**, à existência e observância das exigências contidas naquele;

CONSIDERANDO que não há projeto específico de expansão urbana, instituído por meio de lei municipal, no Município de Indiana, nem há plano diretor não obstante a obrigatoriedade imposta a todos os entes municipais pela Constituição do Estado;

CONSIDERANDO que a demarcação do novo perímetro urbano não deve recair sobre imóvel determinado, principalmente sobre aquele que já se pretende lotear, impedindo-se a pessoalidade e a mera satisfação do interesse particular do loteador;

CONSIDERANDO que o procedimento de parcelamento de solo possui formalidade legal imperativa, regida por disposições de ordem pública, que demandam observância de todos [Lei 6.766/79];

CONSIDERANDO que a Lei de Regularização Fundiária Urbana, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, somente poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016;

CONSIDERANDO que, conforme já dito, a existência do fracionamento clandestino do solo, objeto deste procedimento, se deu após setembro de 2018, época em que ocorreu o registro da simulada aquisição dos imóveis rurais por meio de condomínio de proprietários, não se submetendo, portanto, ao regime da regularização fundiária urbana;

CONSIDERANDO que é atribuição do Prefeito Municipal fiscalizar e determinar que sejam adotadas as medidas administrativas, judiciais e extrajudiciais necessárias pelos órgãos municipais competentes para a defesa da ocupação do solo urbano;

Rua José Henrique de Mello, nº 116 – Centro - Martinópolis/SP



MPSP | MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA
COMARCA DE MARTINÓPOLIS

P-05

CONSIDERANDO que cabe ao Município, em razão de tal competência constitucional, se valer do poder de polícia que é inerente à Administração Pública, para impedir a constituição de realidade social não planejada e ilegal;

CONSIDERANDO, ainda, que a tutela jurisdicional de tais lesões é atribuição do Ministério Público, nos termos do artigo 127 e 129 da Constituição Federal, do artigo 25, inciso IV, alínea 'a' da Lei n.º 8.625/93 e do artigo 1º, inciso I, da Lei n.º 7.347/85.

Instauro o presente INQUÉRITO CIVIL, determinando as seguintes providências:

- a) Evolua-se e registre-se no SIS-Difusos MP, na área de Urbanismo;
- b) Deixa-se de dar cumprimento ao disposto no artigo 19, inciso V, da Resolução 1.342/2021-CPJ, porque se trata de instauração de ofício;
- c) Nos termos do artigo 19, inciso VI, da Resolução 1.342/2021-CPJ, dê ciência aos investigados da instauração deste inquérito, bem como da possibilidade de recurso [artigos 20 e 123 e ss., da Resolução n.º 1.342/2021]. Na mesma ocasião, nos termos do artigo 37 da Resolução n.º 1.342/2021, notifiquem-se os investigados para prestarem esclarecimentos por escrito, no prazo de 10 (dez) dias. Instrua-se com cópia da presente portaria;
- d) Requisite-se do Município de Indiana, no prazo de 30 dias:
 - d.1) esclarecimento sobre a existência de lei municipal que tenha caracterizado perímetro do território do Município como urbano, expansão urbana, ou urbanizável e que tenha abrangido o imóvel descrito na matrícula n.º 16.361;
 - d.2) informação sobre eventuais medidas extrajudiciais, judiciais e/ou administrativas tomadas para conter o avanço da ilegalidade constatada no local;
- e) Requisite-se do Município, na pessoa do Exmo. Prefeito Municipal, para que por meio dos órgãos que entenda competentes, as seguintes diligências, no prazo de 60 dias:
 - e.1) divulgação da portaria de instauração desse inquérito, por meio de mídias sociais, jornal de grande circulação na cidade de região e outros canais já utilizados pelo Município, visando a atingir maior número de cidadãos e dar conhecimento das irregularidades já apontadas; e.2) fixação de placa no local e nos arredores dando conta da instauração do presente procedimento inquisitivo; e.3) impedir, por meio dos órgãos competentes, a expedição de alvará de construção e "habite-se" para qualquer obra no local até que equacionado o objeto deste procedimento;
- f) Reitere-se ofício copiado a fls. 66, requisitando da CETESB as informações ali buscadas. Prazo: 30 dias;

Rua José Henrique de Mello, nº 116 – Centro - Martinópolis/SP



MPSP | MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA
COMARCA DE MARTINÓPOLIS

P-06

g) Solicite-se do CRI-Local a anotação da existência do presente procedimento inquisitivo na matrícula nº 16.361. Instrua-se com cópia da presente portaria. Prazo: 30 dias;

h) Nomeie-se para secretariar os trabalhos, a oficial de Promotoria I Daniely Cressembene da Rocha.

Após, tornem conclusos.

Martinópolis, 02 de fevereiro de 2022.

PEDRO ROMÃO NETO

Promotor de Justiça

Rua José Henrique de Mello, nº 116 – Centro - Martinópolis/SP