



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

Câmara Municipal de Indiana

CNPJ: 00.648.514/0001-58

Telefone: (18) 3995-1155

Celular:

E-mail: camara@camaraindiana.sp.gov.br

Avenida Vereador Francisco Gimenez, nº 142 - Centro -

CEP: 19560-000

Indiana - SP

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

OBJETO: REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. APROVAÇÃO FINAL. PARCELAMENTO DE SOLO PARA FINS URBANOS. LOTEAMENTO RECANTO DOS TUCANOS. AMALPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA. MUNICÍPIO DE INDIANA/SP. LEI 6.766/1979. INQUÉRITO CIVIL Nº 14.0332.0000181/2021-6. 1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MARTINÓPOLIS/SP.

REQUERENTE: ALMAPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

DECISÃO ADMINISTRATIVA

Vistos, etc...

Cuida-se de requerimento formulado por **AMALPAR-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, endereçado ao Poder Executivo Municipal na pessoa deste Prefeito subscritor, objetivando “(...) a aprovação final do loteamento denominado *RECANTO DOS TUCANOS*, conforme certificado de aprovação *GRAPOHAB nº 218/2021*, localizado na estrada Municipal – próximo ao bairro 7 Copas”.

Instruindo o requerimento acima mencionado, o peticionante anexou um conjunto de documentos encadernados, que apresenta em sua capa denominação “*Avro – Engenharia e Construções LTDA*”, na qual consta, também, a presença de um adesivo colante com as expressões “*Loteamento Recanto dos Tucanos – Aprovação Final – Via da Prefeitura*”.

Analisando-os, verifica-se a presença dos seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP

RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

- a) *Petição da empreendedora (AMALPAR-Empreendimentos imobiliários SPE LTDA) firmada por JONY ALBERTO DIAS POLIZELLI, na qual, após apresentar a qualificação daquela, dispõe: “vem solicitar a V. Sa., a aprovação final do loteamento denominado Recanto dos Tucanos, conforme certificado de aprovação GRAPROHAB nº 218/2021, localizado na estrada Municipal – próximo ao bairro 7 Copas”, datada de 06 de setembro de 2021.*
- b) *Certificado GRAPROHAB nº 218/2021 e Termo de Compromisso nº 218/2021;*
- c) *Procuração Pública outorgada por AMALPAR – Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA a JONY ALBERTO DIAS POLIZELLI, proveniente do 3º Tabelião de Notas e de Protestos de Presidente Prudente/SP (Livro nº 628 – Página nº 062 – 1º Traslado);*
- d) *Memorial Descritivo e Justificativo de Parcelamento de Solo – Loteamento Residencial Recantos dos Tucanos em 04 (quatro) laudas;*
- e) *Documento intitulado Projeto Urbanístico com a denominação “Loteamento Residencial Urbano” indicando como local “Estrada Municipal – Próxima ao Bairro 7 Copas” em 08 (oito) laudas;*
- f) *Termo de Cauçionamento em nome de ALMAPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, datado de 07 de setembro de 2021, firmado por “João Vitor Mendes de Almeida” com 03 (três) laudas;*
- g) *Memorial Descritivo do Projeto de Terraplanagem em 07 (sete) laudas e correspondente Projeto de Terraplanagem em 03 (três) laudas*
- h) *Memorial Descritivo – Justificativo do Projeto de Drenagem de Águas Pluviais, com 09 (nove) laudas, bem como Projeto de Rede de Drenagem Urbana Bacia de Contribuição com 02 (duas) laudas;*
- i) *Memorial Descritivo do Sistema de Abastecimento de Água com 21 (vinte e uma) laudas e o respectivo Projeto de Rede de Abastecimento de Água com 03 (três) laudas;*
- j) *Memorial Descritivo “Fosse Séptica, Filtro Anaeróbico e Sumidouro” com 10 (dez) laudas e o respectivo Projeto de Locação de Fossa Séptica, Filtro Anaeróbico e Sumidouro;*

PREFEITURA MUNICIPAL DE



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

03

- k) Memorial Descritivo para Registro Imobiliário Lote a Lote com 06 (seis) laudas;*
- l) Memorial Descritivo de Áreas Públicas com 03 (três) laudas;*
- m) Memorial Descritivo do Sistema Viário com 02 (duas) laudas;*
- n) Matrícula nº 17.088 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Martinópolis/SP, datado de 14 de dezembro de 2.020;*
- o) Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária Limitada – Amalpar Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA com 05 (cinco laudas);*
- p) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 28027230201184730 em nome do Engenheiro Civil “Jony Alberto Dias Polizelli” com 02 (duas) laudas, com registro datado de 29.09.2020;*
- q) Anotação de Responsabilidade Técnica nº SII0024673100CT001 em nome da Arquiteta e Urbanista Flávia Dayane de Melo Souza, em 02 (duas) laudas, datado de 29.09.2020;*

Face à complexidade da matéria, foi requerida a emissão de Parecer ao Departamento Jurídico, bem como Parecer Técnico ao Setor de Obras e Engenharia desta Prefeitura Municipal.

Em Parecer de caráter opinativo, o Departamento Jurídico assim concluiu:

“Diante de tais considerações, é forçoso reconhecer que o loteamento objeto de aprovação é irregular, sendo que o posicionamento deste Parecer, é pelo INDEFERIMENTO da aprovação final do empreendimento denominado “Recanto dos Tucanos”, localizado na “Estrada Municipal – Próxima ao Bairro 7 Copas” e que recai sobre o imóvel de matrícula nº 17.088 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Martinópolis/SP, registrado em nome de João Vitor Mendes de Almeida (CPF nº 463.457.378-44) e Ana Lúcia Mendes de Almeida (CPF nº 069.873.738-50).





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP

RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

OH

Nesse mesmo sentido, o Parecer Técnico do Setor de Obras e Engenharia, após discorrer sobre a matéria, concluiu:

“Diante dos argumentos expostos, bem como da ausência de documentação, este Parecer Técnico, de caráter meramente opinativo. Conclui que o parcelamento do solo para fins urbanos, uma vez autorizado, acarretará diversas obrigações para o município, como prestação de serviços públicos de educação, saúde, assistência social, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, etc.

O empreendimento encontra-se cercado por propriedades rurais, com isto, dificultando a prestação de serviços públicos, dada a distância que o empreendimento se encontra do centro urbano. Com crescimento desordenado das áreas urbanas, gera diversas consequências, podendo acarretar problemas de ordem ambiental, como tanto de ordem social.

Além disso, o requerimento protocolado não há documentos de qualquer aprovação do empreendimento perante aos órgãos ambientais, junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo-CETESB.

Em apertada síntese, é o relatório.

MOTIVO E DECIDO.

2. PRELIMINARMENTE - DA ATUAL CONJUNTURA FÁTICA REFERENTE AOS LOTEAMENTOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE INDIANA/SP

Antes de adentrar na análise do mérito do pedido, cumpre esclarecer, tanto ao requerente, como ao público em geral que venha, eventualmente, a tomar conhecimento desta decisão administrativa, qual a atual situação fática e jurídica dos “loteamentos urbanos” no Município de Indiana/SP.





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.:354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

A respeito do tema, é importante registrar que o Ministério Público do Estado de São Paulo, por intermédio da 1ª Promotoria de Justiça de Martinópolis/SP, a quem é incumbida tutela do Direito Urbanístico, instaurou diversos

Inquéritos Cíveis visando apurar eventuais irregularidades no parcelamento de solo para fins urbanos. Dentre outros, destacam-se os seguintes: 14.0332.0000181/2021-6; 14.0332.0000740/2021-6; 14.0332.0000877/2021-7; 14.0332.0000098/2022-1; 14.0332.0000092/2022-4.

No bojo do Inquérito Civil nº 14.0332.0000181/2021-6 foi expedida Recomendação endereçada à municipalidade – *que fica fazendo parte desta decisão* - contendo várias indicações, dentre as quais:

(...)

ii) Tome as providências administrativas, extrajudiciais ou judiciais, necessárias para anular/revogar o “termo de aprovação de projeto 04/2022 (...) e todos aqueles atos administrativos que resultaram na aprovação de loteamentos na mesma condição deste [por exemplo, condomínio de chácaras]

iii) Tome as providências administrativas e extrajudiciais necessárias para revogar, norteadas pelo artigo 2º, e §1º, do Decreto-Lei nº 4.657/1942 [LINDB], a Lei Municipal nº 2.137/2020 e outras que tratem do mesmo objeto [expansão urbana sobre determinado imóvel rural] ou judiciais para declara-las inconstitucional

iv) Tome as providências administrativas necessárias para a elaboração do Plano Diretor Municipal e/ou a elaboração de projeto específico para a expansão urbana, atentando-se para os requisitos e condição previstos no artigo 42-B da Lei nº 10.257/2001, até dezembro de 2024.

v) Organize ações preventivas, com divulgação à população, sobre a irregularidade e clandestinidade de loteamentos realizados em imóveis situados na área rural [por exemplo, condomínio de chácaras], sem aprovação do Município, manifestação do GRAPOHAB, licenças da





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP

RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

CETESB e registro do empreendimento no Cartório de Imóveis, de modo a combater esse tipo ação;

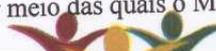
Citada Recomendação tem por objetivo *prevenir e reprimir* a prática de ilícitos urbanísticos na modalidade de parcelamento irregular e/ou clandestino do solo para fins urbanos, notadamente pela natureza pública e indisponível das normas que regem tal procedimento.

Com efeito, a atividade de parcelamento de solo se afigura como instrumento de execução da política de desenvolvimento e expansão urbana em âmbito municipal, encontrando previsão na Constituição Federal (CF, art. 182), na Constituição do Estado de São Paulo (CESP, art. 180 a 183), no Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001) e na Lei do Parcelamento de Solo (Lei nº 6.766/1979), sendo tendo por objeto normas de natureza cogente. Ou seja, de observância obrigatória e inderrogável por vontade das partes, dada a inquestionável presença do interesse público e coletivo na matéria.

Portanto, a atividade privada de parcelamento do solo para fins urbanos, além de, obrigatoriamente observar a legislação afeta, apresenta inquestionável interesse público, seja do ente municipal, seja da coletividade, na medida em que, uma vez autorizada, fará nascer para a municipalidade diversas obrigações, especialmente relacionadas à prestação de serviços públicos de saúde, educação, assistência social, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, etc.

Vale dizer, além de uma obrigação aos órgãos públicos, nasce também um encargo a toda sociedade que, direta ou indiretamente, suportará os custos decorrentes na nova área urbanizada.

Ocorre que, nos procedimentos investigatórios instaurados pelo *Parquet*, salvo melhor juízo, verificou-se uma série de indícios de condutas semelhantes, por meio das quais o Município de Indiana/SP, por intermédio do Poder

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE**



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP

RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

OP
9

Executivo, operou a declaração de expansão do perímetro urbano sobre imóveis previamente determinados, de modo a atender interesses específicos.

Tal conclusão é alcançada a partir do disposto na Lei nº 6.766/79 que, em seu art. 3º, prevê que somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Não fosse isso suficiente, ao assumir a gestão pública municipal, a atual administração não constatou a existência de qualquer procedimento administrativo que tivesse por objeto a aprovação ou mesmo a expedição de diretrizes para qualquer loteamento, a despeito do previsto no art. 6º, da Lei nº 6.766/1979.

A situação ressaltada no parágrafo anterior ensejou: i) a comunicação à Polícia Civil do Município de Indiana/SP, conforme Boletim de Ocorrência nº 200/2021, anexo a esta decisão; ii) a notificação via Ofício nº 120/2021 do Exmo. Sr. Demerval Ramos Neto, então engenheiro civil do Município de Indiana/SP, que se recusou a receber a Notificação e não formulou resposta aos e-mails encaminhados, nos termos da certidão da Responsável pelo Expediente de Secretaria, conforme documentação igualmente anexa;

Face à ausência de documentação nas dependências da Prefeitura Municipal, a administração atual somente passou a tomar conhecimento da dos empreendimentos na modalidade loteamento por meio das investigações conduzidas pela Promotoria de Justiça e por meio dos pedidos de aprovação de loteamento, conforme o ora submetido.

Tecidos os esclarecimentos preliminares, passo à análise do pedido de aprovação final do loteamento “Recanto dos Tucanos”, formulado por ALMALPAR – Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, no ato representado pelo Sr. Jony Alberto Dias Polizelli.





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP

RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

08/

3. DA INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI MUNICIPAL Nº 2.138/2020 QUE DECLAROU COMO ÁREA DE EXPANSÃO URBANA O IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 17.088 DO 1º CRI DE MARTINÓPOLIS/SP

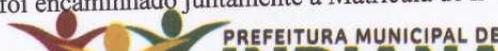
Muito embora o peticionante tenha somente promovido a juntada da matrícula nº 17.088, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Martinópolis/SP, referente ao imóvel sobre o qual recai o empreendimento de parcelamento de solo para fins urbanos, consulta realizada junto à secretaria desta Prefeitura Municipal permitiu constatar a existência da Lei Municipal nº 2.138, de 05 de novembro de 2.020, que, em seu artigo 1º, justamente, “*declara como área de expansão urbana, a seguinte área localizada no Município de Indiana, cujos limites e confrontações seguem abaixo descrita: (...)*” seguindo-se à descrição do imóvel constante da citada matrícula nº 17.088 – 1º CRI de Martinópolis/SP.

Não obstante, o próprio artigo 2º da Lei nº 2.138/2020 acentua que “*As descrições acima estão de acordo com a Matrícula nº 17.088 do CRI de Martinópolis/SP e Projeto Urbanístico em anexo, os quais ficam fazendo parte integrante da presente Lei*”.

Pois bem.

Num cognição sumária, permite-se concluir que, a exemplo dos fatos apurados pelo *Parquet*, especialmente no IC nº 14.0332.0000181/2021-6, houve, *in casu*, a declaração de expansão urbana sobre imóvel específico do empreendedor. Contudo, a situação se reveste de gravidade ainda maior após a consulta ao Processo Legislativo que deu origem à citada norma (Projeto de Lei nº 24/2020 (que fica fazendo parte integrante desta decisão).

Nesse particular, tem-se que, além do Ofício nº 171/2020, **datado de 15 de outubro de 2.020**, que encaminhou o projeto de lei e sua respectiva justificativa (se é que pode ser denominada “justificativa” dada singeleza na fundamentação), foi encaminhado juntamente a Matrícula de nº 17.088 – 1º CRI de



08/



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

Martinópolis/SP, acompanhado de projeto urbanístico, este datado de **15 de agosto de 2.020** – ou seja, antes mesmo da área se tornar expansão urbana, já havia projeto urbanístico, somando-se, ainda, **pedido de declaração de expansão urbana sobre o imóvel**, que foi deduzido nos seguintes termos:

“AMALPAR – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (...) vem solicitar a V.Sa., a inclusão da área da matrícula 17088 do Cartório de Registro de Imóvel de Martinópolis com área aproximadamente de 30.250,00 m², na área de Expansão Urbana do Município de Indiana, esta solicitação tem a finalidade de implantação de um loteamento de chácaras com 24 unidades”.

Nesse aspecto, a detida análise da Lei Municipal nº 2.138/2020, bem como do processo legislativo do qual se originou, permite concluir pela inconstitucionalidade material da norma, pelas mesmas fundamentações declinadas na Recomendação do 1ª Promotoria de Justiça de Martinópolis/SP nos autos do IC nº 14.0332.0000181/2021-6.

Vejamos.

De início, cumpre registrar que a CF/88 previu em seu art. 30, incisos I e VIII, a competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local. Por seu turno, o art. 182, do mesmo diploma, dispõe que a execução da política de desenvolvimento urbano é incumbência do Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em Lei, visando ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes.

No âmbito estadual, como bloco de constitucionalidade estabelecido em relação às normas municipais, os artigos 111, 180, incisos I a III, 181, §§1º e §2º, 191 e 192, todos da Constituição do Estado de São Paulo, fixam as normas gerais aplicáveis à administração pública naquilo que se refere à política de desenvolvimento urbano, inclusive prevendo a competência dos Municípios para, em





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

conformidade com o Plano Diretor Municipal, “estabelecer normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo (...)” (CESP, art. 181, caput).

Registre-se, no ponto em específico, que o Município de Indiana/SP não possui Plano Diretor Municipal e não possui legislação específica que trate de zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação de solo.

Tampouco possui o projeto específico, instituído por lei, a que alude o art. 42-B do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001) e que, inclusive, condiciona a aprovação de projeto do parcelamento do solo no novo perímetro à sua existência, consoante previsão do §3º do mesmo art. 42-B.

Nesse particular, tanto o Processo Legislativo, como a Lei Municipal nº 2.138/2020, não observaram os parâmetros constitucionais exigidos¹, na medida em que operaram declaração de expansão do perímetro urbano do Município de Indiana/SP sem a realização de qualquer estudo, seja relativo à viabilidade técnica da expansão, seja acerca da capacidade da administração municipal na prestação e no fornecimento de serviços públicos de saúde, educação, assistência social, saneamento básico, fornecimento de água, entre tantos outros, impossibilitando, também a participação comunitária no processo.

Face à clareza dos argumentos, tomo a liberdade de consignar nesta decisão a manifestação exarada pela 1ª Promotoria de Justiça de Martinópolis/SP, no bojo do IC nº 14.0332.0000181/2021-6, cujo raciocínio embora tratasse, na ocasião, da Lei Municipal nº 2.137/2020, é plenamente aplicável à Lei Municipal nº 2.138/2020:

“Nesse passo, é importante pontuar que dentre a documentação encaminhada pelos investigados, não se verifica qualquer projeto específico de expansão urbana, desenvolvido com antecedência pelo

¹CESP, art. 111, 180, incisos I a III, 181, §§1º e 2º, 191 e 192.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

Município, que abrangesse nesse novo perímetro a área do imóvel que os investigados visam lotear e que respeitasse a disposição legal mencionada”

“Data vênua”, é clara a intenção da Lei: a demarcação do novo perímetro alvo da expansão urbana não deve se referir a imóvel determinado, principalmente aquele que se pretende lotear, impedindo-se a pessoalidade e a mera satisfação do interesse particular do loteador”.

Ao contrário, pela disposição legal deve o Município, se valendo de uma política de expansão urbana séria e voltada para o desenvolvimento da

cidade, destacar região com viabilidade social, econômica, localizacional, etc., definindo seu perímetro como nova área urbana, de expansão urbana ou urbanizável”.

Diante esta conjuntura, é necessário reconhecer que, seja em razão da manifesta inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 2.138/2020, que deixou de contemplar, em seu processo de elaboração, a realização de estudos técnicos voltados aos impactos sociais, econômicos, setoriais, etc., decorrentes da expansão do perímetro urbano, seja em razão da ausência de projeto específico (Lei nº 10.257/2001, art. 42-B, §3º) que condiciona e dá subsídio à aprovação de projetos de parcelamento do solo em novo perímetro urbano, impõe-se o **indeferimento do pedido**.

Oportunamente, nos termos do item III da Recomendação expedida nos autos do Inquérito Civil nº 14.0332.0000181/2021-6, encaminhe-se cópia desta decisão ao Departamento Jurídico deste Município para as providências judiciais cabíveis em face da Lei Municipal nº 2.138/2020.

4. DA INOBSERVÂNCIA DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NA LEI FEDERAL Nº 6.766/1979 – LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Como já apontado acima, a atividade de parcelamento de solo para fins urbanos, disciplinada pela Lei nº 6.766/1979, é regida por normas instituídas no interesse público (não particular), daí derivando características próprias,





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

tal qual sua natureza cogente, de observância obrigatória e impossibilidade de derrogação por convenção das partes.

Em caráter inicial, é necessário reforçar que não consta das dependências desta Prefeitura Municipal qualquer procedimento administrativo autuado para expedição das diretrizes para uso do solo, conforme exige o art. 6º da Lei nº 6.766/1979. Além disto, o Município de Indiana/SP não possui Plano Diretor, razão pela qual não há que se arguir possibilidade de dispensa da fase de fixação de diretrizes, nos termos do art. 8º da mesma Lei.

Note-se que, com o pedido de “aprovação final” não foram anexados pelos empreendedores as diretrizes que então teriam sido fornecidas pelo Poder Público Municipal. Sequer há menção a elas pelo peticionante.

Contudo, merece destaque o fato de que este subscritor tomou conhecimento por meio do Engenheiro Municipal que terminal de número (18) 99681-8546, identificando-se como Sr. João Vitor Mendes de Almeida, encaminhou-lhe documento intitulado “Certidão de Conformidade 03/2020” (que fica fazendo parte desta decisão), assim redigido:

MUNICÍPIO DE INDIANA
PAÇO MUNICIPAL MANOEL PINHEIRO DE CARVALHO
Cidade de Indiana - SP

Certidão de Conformidade 03/2020

O Município de Indiana, através de Comissão de Obras e Serviços Públicos, certifica que o Projeto de Parcelamento do Solo apresentado descreve abaixo está em acordo com as diretrizes municipais que foram as mesmas que devem ser observadas em relação à concepção e implantação das áreas de uso particular (residencial e uso público) sob o critério de normas, padrões de base, regulamentares convencionais e equipamentos urbanos - áreas regulamentares em loteamentos residenciais, a partir de dados para a site pública:

Denominação:	Loteamento Residencial Urbano
Características:	Residencial com 24 unidades autônomas
Local:	Centro Municipal, próximo ao Bairro Nova Cópia
Limite:	Município de Indiana - São Paulo
Área em m²:	17.088 do C.O. da Comissão de Parcelamento
Proprietário:	Associação Empreendimentos Imobiliários G&E Ltda
CNPJ:	08.121.990/0001-02
Endereço:	Rua Adriano Marinho, 100
Cidade:	Presidente Prudente - SP

Certifica ainda que:

1. A área encontra-se em zona urbana do Município;
2. A área não foi utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer risco à saúde dos futuros moradores;
3. Há visibilidade de coleta regular de lixo com alguma periodicidade praticada nas demais áreas do Município (2 dias por semana);
4. A área não se encontra em zona potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tal como erosão, instabilidade de encostas etc.;
5. Não há Lei Municipal ou Plano Diretor Municipal, posteriores à Lei 6.766/76, que incidam em requisitos urbanísticos para o loteamento;
6. A área se encontra em zona não regulamentada após sanção.

Município de Indiana, 10 de dezembro de 2020.

Celso Aparecido Floriano
Prefeito Municipal

(Validade desta certidão: 360 dias).

Rua Capitão Withaker, 407 - Fone: (18) 3995-1177 - CEP: 19560-000 - www.indiana.sp.gov.br - Indiana - SP





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

33

O teor do documento levanta algumas incoerências.
Senão, vejamos.

De início, a certidão expressamente reconhece que o projeto de parcelamento do solo está de acordo com as diretrizes municipais fornecidas.

Porém, seja nas dependências da Prefeitura Municipal, seja no Projeto de “Aprovação Final” apresentado, ou mesmo na própria Certidão de Conformidade nº 03/2.020, não há quaisquer diretrizes documentadas e que teriam sido fornecidas ao loteador.

Em outras palavras, apenas se certificou que as diretrizes foram atendidas, mas não houve a declinação de quais seriam as diretrizes estabelecidas e quais seriam os motivos que embasaram o convencimento da então administradora.

Ademais, o item 5 da Certidão de Conformidade nº 03/2020 expressamente ressalta que não há Lei Municipal ou Plano Diretor no

Município de Indiana/SP. A despeito disto, o item “IV – Especificações do Sistema Viário” do documento “Memorial Descritivo e Justificativo de Parcelamento de Solo”, apresentado pelo empreendedor, afirma que ***“Foram obedecidas as diretrizes propostas pelo poder público municipal, atendendo o plano diretor do município de Indiana”***

Ora, se o Município de Indiana/SP não possui Plano Diretor, questiona-se como o Projeto Urbanístico e seu respectivo Memorial Descritivo podem estar em conformidade com ele. Outra conclusão não se afigura razoável se não o equívoco do empreendedor quando de sua elaboração.

Prosseguindo-se, calha registrar, ainda, que a Certidão de Conformidade nº 03/2020 declinou que ***“há viabilidade de coleta regular de lixo com a mesma periodicidade praticada nas demais áreas do Município (2 dias por semanas).”***

Contudo, instruindo o pedido de “aprovação final”, o requerente, no mesmo documento “Memorial Descritivo e Justificativo de Parcelamento



[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

de Solo”, desta vez em seu item “V – Infraestrutura Sistema de Coleta e Destinação do Lixo” afirmou que: ***“Tanta (sic) a coleta como a destinação do lixo residencial, é de total responsabilidade da Prefeitura Municipal, sendo que é coletado diariamente”***.

Ora, se a Certidão de Conformidade nº 03/2020 menciona que as diretrizes indicaram pela possibilidade de coleta de lixo em 02 (dois) dias da

semana, o Projeto Urbanístico, ao mencionar que ela ocorrerá ***diariamente***, apresentou clara contrariedade ao que fora estabelecido. E mais: num ponto de extrema relevância, pois não se pode perder de vista os transtornos e os problemas relacionados à coletividade e à saúde pública decorrentes da falta de adequação no tratamento de “lixo” e dos resíduos sólidos em geral.

Tais circunstâncias, por si só, já se mostram suficientes para embasar o indeferimento do pedido de aprovação. Contudo, outras inconsistências merecem atenção.

Causa estranheza, ainda, o fato de ter sido encaminhado ao Engenheiro Civil do Município, pelo Terminal “(18) 99681-8546”, documento denominado “Projeto Urbanístico” (anexo), do qual se extrai um carimbo de “Aprovado”, datado de 02.12.20 e com a assinatura da então Prefeita Municipal:





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

55
9

Ocorre que documento com especificações idênticas também foi juntado no pedido de “Aprovação Final”, do qual se extrai a **ausência** do “carimbo de aprovado”, diferenciando do outro, também, pela presença do carimbo de “aprovado” do GRAPOHAB:

Portanto, o próprio “Projeto Urbanístico” apresentado no requerimento é contrariado pelo documento fornecido via aplicativo de mensagens “What’sApp”, Terminal (18) 99681-8546, circunstância que reforça a impossibilidade de deferimento do pedido de aprovação final deduzido.

Mas não é só.

Perfilhando-se a todas as inconsistências apontadas, o projeto de aprovação submetido à análise **em nenhum momento** faz menção aos equipamentos públicos comunitários de saúde, educação, cultura, lazer similares, ignorando, portanto, o disposto no art. 4º, inciso I, c/c §2º, ambos da Lei nº 6.766/79.





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

36

Esclareça-se, neste ponto, que no “Memorial Descritivo – Fossa Séptica, Filtro Anaeróbico e Sumidouro” apresentado pelo requerente, consta do tópico “Descrição Geral” (fl. 01) menção ao empreendimento “**Residencial Recanto das Figueiras**” e não “**Recanto dos Tucanos**”. Tal equívoco levanta dúvidas, pois se trataria de mero “erro de digitação” ou de emprego modelo de “Memorial Descritivo” de outro empreendimento. Em todo caso, dada relevância da matéria, havendo dúvidas, soma-se mais um argumento pelo indeferimento do pleito.

Não menos importante do que o todo declinado até o momento, merece destaque o fato de que não requerimento protocolado não há notícia de qualquer aprovação ou documento do empreendimento manejado frente aos **órgãos ambientais**, notadamente junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB.

Em outras palavras, não acompanham o requerimento de “aprovação final” do projeto de parcelamento de solo para fins urbanos qualquer licença do órgão ambiental, seja licença prévia, de instalação ou mesmo de operação. Das duas, uma: ou não existem, ou deixaram, por um lapso, de serem juntadas. De todo modo, o resultado prático é, invariavelmente, o mesmo, qual seja, o indeferimento do pedido.

De mais a mais, no âmbito da conveniência e oportunidade, não se pode ignorar que o projeto de parcelamento de solo submetido à aprovação não atende ao interesse público, por diversos motivos.

De plano, é possível constatar que o empreendimento se situa em área totalmente cercada por propriedades rurais (*a este respeito, vide Projeto Urbanístico apresentado*), estabelecendo-se a quase 07 km (sete quilômetros) do núcleo urbano do Município de Indiana/SP², conforme imagens da plataforma Google Earth abaixo:

² Neste ponto, o próprio documento “Memorial Descritivo e Justificativo de Parcelamento de Solo – Loteamento Residencial Recanto dos Tucanos” indica que o empreendimento se distancia, aproximadamente, 8.500m do centro do Município de Indiana/SP (fl. 01 do Doc.)



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP
RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA / SP
INSC. EST.: 354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

410

Tal reflexão é necessária a partir da constatação de que, após eventual manifestação favorável ao loteamento, caberia ao empreendedor tão somente alienar, a título gratuito ou oneroso, os lotes, ao passo que ao Município, Estado e à União, caberiam os custos políticos, sociais, econômicos, etc., da nova área urbanizada. Ou seja, as externalidades negativas.

Ora, com a simples constatação de localização do empreendimento, já é possível denotar o extremo embaraço que se criaria para a prestação de serviços públicos, tais como saúde, educação, assistência social, fornecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública, **dada a distância da qual se situa em relação ao núcleo urbano, separados por grandes faixas de área rural.**

Com efeito, a experiência demonstra que o crescimento desordenado das áreas urbanas, para além dos prejuízos destacados no parágrafo acima, também pode acarretar significativos problemas relacionados à **segurança pública**, com consequente aumento dos índices de violência, de criminalidade, etc., criando, da mesma forma, mais encargos ao Estado e à União.

Em síntese conclusiva, sabe-se que, ao final, os custos decorrentes da desordem urbanística acabam suportados por toda a coletividade, circunstância inadmissível levando-se em conta as atuais condições de desenvolvimento

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP

RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA/SP
INSC. EST.:354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88



do Município de Indiana/SP, que somada à ausência de preenchimento dos requisitos legais, impõe o **indeferimento do pedido**.

5. CONCLUSÃO

Diante do exposto e por tudo mais que dos autos consta, **INDEFIRO** o pedido formulado por **AMALPAR – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 39.147.390.0001-62, e o faço para **DENEGAR** a “aprovação final” do empreendimento denominado “Recanto dos Tucanos”, localizado na “Estrada Municipal – Próximo ao Bairro 7 Copas”, que recai sobre o imóvel de matrícula nº 17.088 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Martinópolis/SP, registrado em nome de João Vitor Mendes de Almeida (CPF nº 463.457.378-44) e Ana Lúcia Mendes de Almeida (CPF nº 069.873.738-50).

Ficam fazendo parte integrante desta decisão, para todos os efeitos legais, os seguintes documentos: **I)** Parecer Jurídico, anexo; **II)** Parecer Técnico, anexo; **III)** Recomendação expedida nos autos do IC nº 14.0332.0000181/2021-6 pela 1ª Promotoria de Justiça de Martinópolis/SP, anexa; **IV)** Boletim de Ocorrência nº 200/2021 da Delegacia de Polícia de Indiana/SP, anexo; **V)** Ofício nº 120/2021 desta Prefeitura Municipal, anexo; **VI)** Recusa de Recebimento do Ofício nº 120/2021, anexo; **VII)** Certidão da Resp. pelo Exp. de Secretaria, anexa; **VIII)** Lei Municipal nº 2.138/2020 e seu respectivo Processo Legislativo (Projeto de Lei nº 24/2020), anexos; **IX)** Certidão de Conformidade nº 03/2020, anexa; **X)** Projeto Urbanístico **com assinatura** da então Prefeita Municipal e Projeto Urbanístico **sem assinatura** da então Prefeita Municipal, anexos;

Deixo de revogar a Certidão de Conformidade nº 03/2020, ante o decurso de seu prazo de validade.

Para melhor acomodação e armazenamento da documentação, determino que se autue esta decisão administrativa, juntamente com os documentos indicados no parágrafo anterior, em forma de procedimento, apensando-o



PREFEITURA MUNICIPAL DE



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANA/SP

RUA CAPITÃO WITHAKER, 407, CENTRO (18) 3995-1177
CEP: 19560-000 - INDIANA/SP
INSC. EST.:354.056.390.110 CNPJ: 49.520.133/0001-88

39

ao pedido de aprovação final que lhe é afeto, facultado seu acesso aos órgãos de fiscalização e aos interessados.

Cópia desta decisão servirá de ofício à **1ª Promotoria de Justiça de Martinópolis/SP** (Ref. IC nº 14.0332.0000181/2021-6), ao **Cartório de Registro de Imóveis de Martinópolis/SP** e ao **Empreendedor** (com observância da qualificação constante do Estatuto da Sociedade Empresária). Este último via Carta com Aviso de Recebimento.

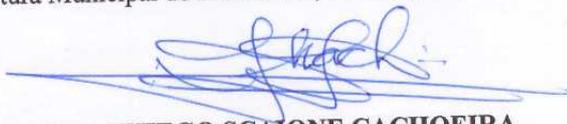
Cópia desta decisão também servirá de comunicação interna ao Departamento Jurídico para fins do disposto nos itens I e IV da Recomendação anexa.

Publique-se no Diário Oficial do Município de Indiana/SP e afixe-se no local de praxe desta Prefeitura Municipal.

Nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos.

Cumpra-se com urgência.

Prefeitura Municipal de Indiana/SP, 11 de abril de 2022


WHESLEN THIEGO SCAIONE CACHOEIRA

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE