

3.6.



INFORMAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA CEPJHU 7175298

ANÁLISE DA LEGALIDADE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E) QUE CULMINOU NA APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO TRILHAS DO RIACHO NO MUNICÍPIO DE ESMERALDAS

Referência: Inquérito Civil nº MPMG-0241.18.000126-5
(SEI 19.16.1195.0116564/2022-42)

Assunto: Município de Esmeraldas. Parcelamento irregular do solo para fins urbanos. Área urbana. Termo de aprovação de regularização fundiária de interesse específico (REURB-E) e certidão de regularização fundiária (CRF) expedidos pelo município. Nulidade. Ausência de núcleo informal consolidado. Venda de lotes. Necessidade de paralisação até a regularização do empreendimento na forma da lei federal nº 6.766/1979. Danos ambientais e intervenções vedadas em APP. Dever de reparação e/ou indenização se acaso constatadas. Regularização mediante condomínio de lotes ou loteamento de acesso controlado. Vontade dos particulares

e do município. Possibilidade de propor solução negociada para regularização do loteamento sem prejuízo do ajuizamento de ação civil pública em defesa do meio ambiente e da ordem urbanística caso frustrada a autocomposição.

1. OBJETO

Instaurou-se procedimento para apurar parcelamento irregular de solo no local denominado Fazenda Barreiro, região do bairro Vargem Bento da Costa, no Município de Esmeraldas.

Nos termos do laudo de vistoria elaborado pelo Município de Esmeraldas datado de 19/06/2018, identificou-se imóvel rural denominado “Fazenda Barreiro”, com aproximadamente 40ha, na região do bairro Vargem Bento da Costa, de propriedade de DR Terrenos Ltda, empresa representada por Geraldo Magela dos Santos, objeto de “desmate com destoca em área de Cerrado e Floresta Estacional Semidecidual em estágio médio de regeneração (Bioma Mata Atlântica), numa área total de 8.091 Ha, com finalidade de abertura de sistema viário com extensão de 3.562m, largura média em torno de 28m, caracterizando loteamento irregular em área rural, sem autorização dos órgãos ambientais competentes”. Nesta área de 8.091ha foi constatada a supressão de diversas árvores consideradas “madeira de lei” (Jacarandá, Vinhático) e também a supressão de 62 árvores imunes de corte (61 ipês e 01 pequiizeiro). Essas árvores são declaradas de preservação permanente em conformidade com a Lei Estadual nº 20.308/2012. Constatamos também que várias grotas estão sendo soterradas, inclusive com o soterramento de parte do material lenhoso, grotas estas que são as drenagens pluviais naturais que ligam ao curso d’água, à jusante, e que com as erosões e carreamento de terra, no período chuvoso, causarão assoreamento dos cursos d’água... O empreendimento não possui licenciamento ambiental e o parcelamento do solo para fins urbanos não possui planta aprovada e decreto de aprovação pelo Município, e mais, não possui anuência da Agência Metropolitana” (ID 3748429, f. 7/27).

A certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas certifica a existência de matrícula nº 53.296, de 02/01/2017, de imóvel urbano situado no Município de Esmeraldas, com área de 400.000m² (quatrocentos mil metros quadrados), acesso pela estrada municipal sentido povoado Vargem Bento da Costa, coordenadas geográficas que especifica, de propriedade de DR. TERRENOS LTDA, aberta para atos preparatórios de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) a requerimento da empresa, que apresentou, na oportunidade, Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e Termo de Aprovação expedido pelo Município, além de mapa e memorial descritivo subscrito por responsável técnico (ID 3748429, f. 30/48).

DR. TERRENOS LTDA, por seu representante, Geraldo Magela dos Santos, manifestou-se no sentido de que o parcelamento estaria localizado em perímetro urbano e que o empreendimento seria regular, uma vez que aprovado pelo Município e registrado no CRI. Alegou que o laudo de vistoria da municipalidade teria sido assinado por profissional (Técnico Agropecuário) que não possuiria atribuições para elaboração de laudos e perícias (ID 3748429, f. 59/61).



Em manifestação datada de 12/08/2019, o Município de Esmeraldas reafirmou a habilitação técnica de seu profissional subscritor do laudo de vistoria, bem como mencionou que o imóvel estaria fora de seu perímetro urbano, conforme o Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, e que não existiria nenhum documento referente à aprovação do empreendimento, além de indagar sobre tal possibilidade, uma vez que a área em questão seria área de reserva legal.

Por fim, reafirmou que ocorreram intervenções vedadas em Área de Preservação Permanente (ID 3748451, f. 43/57).

Consta dos autos, o projeto de regularização fundiária apresentado pela empresa ao Município de Esmeraldas, datado de 24/11/2016. O Município expediu termo de aprovação de regularização fundiária em 26/12/2016 e a CRF em 30/12/2016, para fins de registro cartorário de Reurb-E aprovada com a denominação de “Condomínio Trilhas do Riacho” (IDs 5710538 a 5710660).

Em apoio ao Órgão de Execução, esta Coordenadoria Estadual de Habitação e Urbanismo (CEPJHU) sugeriu a realização de requisição de informações ao Município acerca do processo de regularização fundiária de interesse específico e à venda de lotes, tendo o Município informado em 21/10/2022 que o empreendedor havia formulado pedido de dilação de prazo para realização de obras de infraestrutura em 05/08/2022, de modo que lhe foram deferidos mais 4 (quatro) anos para finalização das obras (IDs 3748467, f. 74/78 e 4083951).

Foi juntado a estes autos o procedimento preparatório nº MPMG-0241.21.000361-2, instaurado para apurar a legalidade da venda de chácaras de 1.000 m², veiculada em anúncio colocado em frente ao Supermercado BH - São Pedro (ID 5702194, f. 88).

No bojo do referido procedimento, apurou-se que a venda veiculada em anúncio referia-se ao loteamento Condomínio Trilhas do Riacho, cujo relatório de vistoria do Município de Esmeraldas, datado de 05/07/2021, apontou ausência de edificações no local e inexistência de infraestrutura básica (ID 5702194, f. 40/49). Em manifestação datada de 04/05/2023, o Município de Esmeraldas teceu considerações sobre o caso e argumentou no sentido de que, decorridos mais de 5 (cinco) anos do ato administrativo que aprovou o empreendimento Condomínio Trilhas do Riacho, teria decaído do direito de rever/anular o ato, razão pela qual, entendendo não haver prejuízo ao meio ambiente e que a aprovação do Condomínio obedeceria à Lei Federal nº 6.766/1979, além da Lei Federal nº 4.591/1964, do art. 1.358-A do Código Civil, e do Decreto nº 271/1967, sustentou que a revisão/anulação do ato causaria prejuízos a todos os envolvidos e à ordem pública, de modo que não seria possível a aplicação da autotutela administrativa (ID 5702194, f. 81/85).

Na sequência, a Promotora de Justiça Marina Kattah, da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Esmeraldas, solicitou apoio desta CEPJHU nos seguintes termos:

Seja solicitado novo apoio à Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo – CEPHU – com o objetivo de se verificar eventual ilegalidade do Procedimento Administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Específico que culminou com a aprovação



do CONDOMÍNIO TRILHAS DO RIACHO, sob a égide da Lei n. 11.977/2009 e sem que houvesse sequer a ocupação do local. Por fim, solicita-se sugestão de providências a serem adotadas para a solução de eventual problema.

2. ANÁLISE

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E) APROVADA PELO MUNICÍPIO DE ESMERALDAS

O Município de Esmeraldas expediu, na data de 26/12/2016, Termo de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico do parcelamento irregular do solo denominado “Condomínio Trilhas do Riacho”, e respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF), em 30/12/2016, autorizando o seu registro cartorário (ID 5710538).

O loteamento tem como empreendedor responsável e requerente da Reurb de interesse específico a empresa DR. TERRENOS LTDA, representada por seus sócios Geraldo Magela dos Santos e Eluciene Inácio Impellizieri.

Não obstante as informações conflitantes colhidas ao longo da tramitação do inquérito civil acerca do zoneamento urbanístico na área objeto do parcelamento irregular, se estaria inserida em zona urbana ou zona rural, consta do termo de aprovação da Reurb-E que o loteamento está inserido em zona urbana, conforme a descrição a seguir:

3. De acordo com as Diretrizes do Plano Diretor Estratégico, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a área ora regularizada é assim classificada: a) Macrozoneamento: Centralidade Oeste - Perímetro Urbano Povoado Vargem Bento da Costa; b) Zoneamento: Zona Residencial 2 – ZR 2; c) Escalonamento Urbano: Setor Urbano do Município de ESMERALDAS.

4. Trata-se de Regularização Fundiária de Interesse Específico de parcelamento do solo irregular, outrora parcelado e com vendas em frações ideais e não implantado, localizado em área de expansão urbana, nos termos dos artigos 61 e seguintes da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com área de 400.000,00 m², correspondente a área de lotes, ruas, áreas verdes e áreas institucionais, acrescido, em contrapartida ambiental, de uma área de reserva legal em condomínio, com área de 36.000,00 m², constante no AV-11-275 da matrícula 275, que permanecerá como reserva legal, dispensando, nesta hipótese, anuência da Agência Metropolitana, em face da legislação própria e da competência do Município para o ato administrativo de regularização fundiária urbana. [grifo nosso.]



Para além disso, verifica-se que o loteamento foi aprovado pelo Município sob a forma de “Loteamento Fechado ou Condomínio Urbanístico”, conforme descrição constante do item de nº 7 do termo de aprovação, de modo a ser implantado com gestão associativa local através da Associação de Moradores do Condomínio Trilhas do Riacho.

De plano, nota-se que a Reurb-E aprovada pelo Município é totalmente ilegal, violando disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural.

A viabilidade da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) perpassa pela análise, no caso concreto, da situação fática consolidada quanto às exigências razoáveis à regularização fundiária, na tentativa de se conciliar, de um lado, diretrizes sociais e constitucionais do direito social à moradia digna (art. 6º da CF) e, de outro, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, cuja incumbência é atribuída ao poder público municipal (art. 182 da CF e art. 2º da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade).

A Reurb, nos termos do art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017, consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, podendo contemplar parcelamentos de interesse social ou de interesse específico, vale dizer, Reurb-S ou Reurb-E, sendo esta última hipótese a modalidade de regularização aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda (art. 13).

Concebidos, pois, os núcleos urbanos informais consolidados, vale dizer, aqueles de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município (art. 11, da Lei 13.465/2017), a redução de critérios urbanísticos é cabível para proporcionar a regularização de loteamento totalmente implantado, demonstrada a inviabilidade do seu desfazimento, de modo que podem ser empregados em favor dos beneficiários no âmbito da Reurb institutos jurídicos como legitimação de posse, legitimação fundiária, desapropriação, desapropriação por interesse social, entre outros (art. 11 e 15, da Lei 13.465/2017).

Demais disso, como competente ordenador territorial, o município é o responsável pela classificação da modalidade da Reurb, se de interesse social ou de interesse específico, de modo que tais classificações implicam diretamente na sistemática de custeio e implantação do processo de regularização.

No caso, conforme consta do próprio Termo de aprovação da Reurb-E, trata-se de regularização fundiária de parcelamento do solo irregular em área de expansão urbana, com vendas em frações ideais de imóveis e não implantado (ID 5710538), ausentes, portanto, a consolidação de assentamento informal, a caracterização da irreversibilidade e a necessidade de flexibilização de parâmetros urbanísticos e edifícios.

De fato, para os núcleos não consolidados, será sempre possível a adoção de outras formas de regularização, a exemplo da prevista no art. 38 da Lei 6.766/1979, que, por sinal, não é incompatível com a Lei 13.465/2017 (conforme dicção do art. 70 desta Lei).



Averbe-se que a consolidação (ou a irreversibilidade do núcleo) conduz a um dos objetivos da Reurb, referido no art. 10, III, da Lei 13.465/2017 – de priorização da permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais –, que, por sua vez, orbita um direito correspondente, estabelecido no § 8º do art. 31 da Lei 13.465/2017, nos seguintes termos:

O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

O direito de permanência é, por sua vez, indissociável do direito constitucional de moradia (art. 6º da CF) e, neste caso, preserva a situação de fato até manifestação final do ente municipal, não sendo, entretanto, a hipótese do caso em análise, uma vez que não há núcleo urbano informal consolidado.

O que caracteriza o presente caso, na verdade, é a prática de parcelamento irregular do solo para fins urbanos que reclama aplicabilidade da Lei Federal nº 6.766/1979, na qual não há, via de regra, flexibilização de parâmetros urbanísticos e edílios.

Assim sendo, o Termo de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) do parcelamento irregular do solo denominado “Condomínio Trilhas do Riacho”, a respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e o registro cartorário são passíveis de pedido de declaração de nulidade pela via judicial – não sendo revisado o ato pela via administrativa –, vez que constatada a impossibilidade jurídica de Reurb no caso, por ausência de núcleo urbano informal consolidado.

Destarte, a venda de lotes no loteamento Condomínio Trilhas do Riacho deve ser paralisada até que seja efetivada a completa regularização do empreendimento na forma da Lei 6.766/1979, não sendo permitida, neste íterim, a comercialização de lotes pelo empreendedor em frações ideais de loteamento não implantado e sem infraestrutura essencial e, ainda, com base em parâmetros urbanísticos e edílios flexibilizados em processo de Reurb-E eivado de nulidade.

POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO NA FORMA DA LEI FEDERAL Nº 6.766/1979

Considerada, pois, a finalidade urbana dos parcelamentos na forma da Lei 6.766/1979, sabe-se que os lotes devem contar com infraestrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (art. 2º, § 5º, da Lei 6.766/1979).



Os empreendimentos também devem ter áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, além de espaços livres de uso público, que devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem, observando diretrizes que são formuladas pelo Município (art. 4º, inc. I, da Lei 6.766/1979).

Estes espaços livres são bens de uso comum do povo, a exemplo das vias e praças, das áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, que devem constar do projeto do loteamento e do memorial descritivo, sendo certo, desde a aprovação do loteamento, que não podem ter sua destinação alterada pelo loteador (art. 17 da Lei 6.766/1979), passando a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento (art. 22 da Lei).

O repasse destas áreas ao Município tem por objetivo assegurar que a coletividade seja também beneficiada, de modo que as áreas verdes e institucionais devem ser vistas como formas urbanísticas de garantia do desenvolvimento sustentável da cidade e, por isso, imprescindíveis na promoção de loteamentos.

Nesse sentido são as lições de José Afonso da Silva:

A cidade industrial moderna, com seu cortejo de problemas, colocou a exigência de áreas verdes, parques e jardins como elemento urbanístico, não mais destinados apenas na ornamentação urbana, mas como uma necessidade higiênica, de recreação e até de defesa e recuperação do meio ambiente em face da degradação de agentes poluidores. [...] Daí a grande preocupação do direito urbanístico com a criação e preservação das áreas verdes urbanas, que se tornaram elementos urbanísticos vitais.⁵¹

Com efeito, é fundamental que os responsáveis pelo loteamento cumpram com as prescrições legais quanto aos referidos espaços, transferindo-os ao domínio do Município, conforme as exigências da legislação federal (art. 22, p.ú., da Lei 6.766/1979 c/c art. 195-A da Lei 6.015/1973).

Para além disso, são expressamente vedadas pela norma as condutas de vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado (art. 37 da Lei 6.766/1979).

Dessa forma, constatada a irregularidade no parcelamento do solo urbano, é possível ajustar, em comum acordo com o infrator, a regularização do parcelamento do solo.

A própria Lei 6.766/1979 disciplina a forma como a regularização deve se desenvolver, em seu art. 38 e nos seguintes, a seguir transcritos:

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador

51 SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2010. p. 273.



para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art.39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40. 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.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura



Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despesa, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

A responsabilidade pela regularização é diretamente do empreendedor, sem prejuízo de responsabilidade subsidiária do Município (art. 40, Lei 6.766/1979), considerando seu poder-dever constitucional de promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, da Constituição Federal).

Ademais, no curso da regularização devem ser objeto de reparação e/ou indenização os danos ambientais e as intervenções vedadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) eventualmente constatadas.

POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO MEDIANTE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES OU LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

A regularização do empreendimento, na forma de um condomínio de lotes (art. 2º, § 7º, da Lei 6.766/1979) ou de um loteamento de acesso controlado (art. 2º, § 8º), passou a ser possível com a Lei Federal nº 13.465/2017, que promoveu alterações no Código Civil e na Lei 6.766/1979.

Para o caso de regularização como condomínio de lotes, será necessário verificar se foi pactuada sua efetiva constituição, por meio de atos capazes de sujeitar os titulares dos lotes que integram o condomínio, na forma do parágrafo único do art. 36-A da Lei 6.766/1979, sendo pertinente exigir instrumento de instituição de condomínio (art. 1.332, CC), convenção de condomínio (art. 1.333, CC), além de descrição das áreas comuns.



3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, é possível concluir que:

- a. O Termo de Aprovação de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) do parcelamento irregular do solo denominado “Condomínio Trilhas do Riacho”, a respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF), e o registro cartorário são passíveis de pedido de declaração de nulidade pela via judicial – não sendo revisado o ato pela via administrativa – vez que constatada a impossibilidade jurídica de Reurb no caso, por ausência de núcleo urbano informal consolidado.
- b. A venda de lotes no loteamento Condomínio Trilhas do Riacho deve ser paralisada até que seja efetivada a completa regularização do empreendimento na forma da Lei 6.766/1979, não sendo permitida, neste íterim, a comercialização de lotes pelo empreendedor em frações ideais de loteamento não implantado e sem infraestrutura essencial, e, ainda, com base em parâmetros urbanísticos e edifícios flexibilizados em processo de Reurb-E eivado de nulidade.
- c. O caso é caracterizado pela prática de parcelamento irregular do solo para fins urbanos que reclama aplicabilidade da Lei Federal nº 6.766/1979, na qual não há, via de regra, flexibilização de parâmetros urbanísticos e edifícios.
- d. No curso da regularização devem ser objeto de reparação e/ou indenização os danos ambientais e as intervenções vedadas em Áreas de Preservação Permanente (APP) eventualmente constatadas.
- e. A regularização do empreendimento é possível na forma de loteamento, de loteamento com acesso controlado ou de condomínio, a depender da vontade dos particulares e do Município de Esmeraldas, sendo pertinente, conforme o caso, a exigência de instrumento de instituição de condomínio, bem como convenção de condomínio e descrição das áreas comuns.
- f. É possível ao Órgão de Execução propor solução negociada para regularização do loteamento, sem prejuízo da promoção de Ação Civil Pública em defesa do meio ambiente e da ordem urbanística do Município de Esmeraldas, caso frustrada a medida autocompositiva, objetivando a declaração de nulidade do processo de Reurb-E aprovado pelo ente municipal, bem como para obstar a comercialização de lotes até que o loteamento ou condomínio seja devidamente regularizado na forma da Lei 6.766/1979 e de demais normas aplicáveis.

Sendo o que cumpria fazer no momento, a Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo expede a presente, sem caráter vinculante, respeitada a independência funcional dos órgãos de execução do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 05 de março de 2024.

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça

Coordenador Estadual de Habitação e Urbanismo

