



Am ta

## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

▪ Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas ▪

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS  
VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CAMPINAS (SP).

# CÓPIA

- NOTIFICAÇÃO -

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por seu representante, 9º Promotor de Justiça, em suas atribuições legais, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 867 e seguintes, do Código de Processo Civil, propor AÇÃO CAUTELAR DE NOTIFICAÇÃO em face do Prefeito Municipal de Campinas, HÉLIO DE OLIVEIRA SANTOS, com domicílio legal na Prefeitura Municipal de Campinas, situada na Avenida Anchieta, nº 200, 4º andar, na cidade de Campinas (SP), pelos motivos a seguir expostos.

### 1. SÍNTESE DO OBJETIVO DA NOTIFICAÇÃO.

A presente notificação judicial tem três objetivos:

1. Levar ao conhecimento do notificado, o Prefeito Municipal Hélio de Oliveira Santos, as irregulares já identificadas em inúmeros projetos de parcelamento e de edificação indevidamente aprovados pelo Secretário Municipal de Urbanismo e outros servidores desta secretaria, bem como outros atos irregulares, e os prejuízos já provocados e a provocar ao erário, ao meio ambiente e à ordem urbanística, conforme detalhadamente descrito no ofício nº 266/11-9º PJ e nas recomendações de nº 02 a 04/11, que acompanham a presente inicial.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

2. Permitir ao notificado que, ao tomar ciência inequívoca das irregularidades, adote medidas imediatas visando à garantia da preservação do meio ambiente, da ordem urbanística e do erário público municipal, seja suspendendo todas as aprovações irregulares, seja determinando a realização de imediata cobrança das contrapartidas da Lei nº 10.410/2000 e das taxas devidas, seja impedindo que, por cancelamento administrativo ou judicial das indevidas aprovações administrativas, aumentem as responsabilidades da municipalidade de indenização de terceiros eventualmente prejudicados (consumidores e empreendedores).

3. Prevenir responsabilidades da Lei de Improbidade (Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992) e impedir que o notificado, o Prefeito do Município de Campinas, Hélio de Oliveira Santos, possa alegar, no futuro, desconhecimento dos fatos narrados no ofício e nas recomendações que acompanham a presente notificação, em eventual ação cível pública de improbidade administrativa a ser proposta no caso de inércia do notificado e em eventuais outras ações, inclusive de natureza criminal, em razão de possível prática de prevaricação e outros crimes, obstando qualquer tentativa de eximir-se de suas responsabilidades enquanto máxima autoridade municipal.

## II. DOS FATOS.

Em vários inquéritos civis da Promotoria de Justiça de Campinas, nas áreas de Habitação e Urbanismo e de Meio Ambiente, restou apurada a prática de atos administrativos ilegais que propiciaram irregulares parcelamentos do solo no Município de Campinas, com infração às normas urbanísticas, em especial, à Lei Federal nº 6.766/79. Outros atos ilegais foram também praticados em procedimentos administrativos que tramitaram pela Secretaria Municipal de Urbanismo e culminaram com atos de aprovações de edificações e empreendimentos.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 7º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Não obstante as várias reuniões realizadas com membros de diversas secretarias municipais, os quais tiveram pleno conhecimento das irregularidades por ofícios e documentos que lhes foram encaminhados, não foram os parcelamentos irregulares sanados ou obstados, tendo sido observado, bem ao contrário, que os procedimentos irregulares de parcelamento continuavam a ocorrer, assim como não foram revogados os atos irregulares.

Ações civis públicas foram então propostas, todas com liminares deferidas, visando obstar as obras realizadas em parcelamentos irregulares, também a comprovar terem os secretários municipais de urbanismo e de assuntos jurídicos pleno conhecimento dos fatos narrados nas petições iniciais e reproduzidos no ofício nº 266/11 e nas recomendações.

Além das irregularidades observadas nos parcelamentos de solo, muitas outras foram identificadas, todas aptas a produzir danos urbanísticos, ambientais, aos consumidores e ainda prejuízos ao erário público.

A continuidade do *modus operandi* administrativo identificado, com absoluta falta de amparo legal, tem ainda provocado grande insegurança no mercado imobiliário, empreendedores e consumidores.

A opção pela prática continuada dos atos ilegais descritos no ofício anexo não se encontra amparada pela discricionariedade administrativa. Não há, instaurar, discricionariedade contra legem.

Mais do que uma opção de natureza política, ao privilegiar outros interesses em detrimento do interesse público, as condutas apuradas até o momento, que não poderão ser justificadas sob a alegação de desconhecimento da legislação federal, estadual e municipal, além de ilegais, podem configurar crimes, a serem apurados em inquérito policial, reconhecida a prerrogativa de foro do notificado, e atos de improbidade administrativa, a serem apurados em inquérito civil e objeto de futura e eventual ação civil pública.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Insta repisar que os atos ilegais ainda podem produzir danos ao erário, direta e indiretamente provocando prejuízos à Fazenda Pública Municipal.

Diante deste quadro, este representante do Ministério Público, com atribuição na área de habitação e urbanismo, pelo presente, busca levar ao conhecimento inequívoco do notificado algumas das irregularidades apuradas.

Tendo como certa a responsabilidade do Poder Público Municipal de promover a regular ocupação do solo urbano, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade, e tendo também como certa a ocorrência de lesões à ordem urbanística e ao meio ambiente, bem como ao erário, em consequências dos atos já praticados e dos que futuramente poderão ser praticados se continuado o irregular *modus operandi*, necessário se tornou levar os fatos ao conhecimento da autoridade máxima do Município, de forma inequívoca e inescusável, expedindo-se o ofício nº 266/11, que veicula as recomendações nº 02 a 04/11 - 9ª PJ, pela presente notificação judicial.

A partir do certo conhecimento dos fatos, eventual omissão do notificado poderá acarretar-lhe a responsabilização civil e criminal pelos atos administrativos de seus subordinados, em especial, das secretarias municipais de urbanismo, de planejamento e de assuntos jurídicos, ante a certa encampação pelo notificado de seus atos e omissões, se mantidos.

Visando a responsabilização pessoal do notificado, decorrentes do exercício e das atribuições de seu cargo, optou-se pela faculdade legal da promoção da notificação, como forma de prevenção das suas responsabilidades.

Para que tal escusa não possa ser futuramente utilizada é que se busca, com a presente notificação, a intimação pessoal do Sr. Prefeito Municipal e não de seus procuradores pessoais ou do Município.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Nos autos do inquérito civil nº 365/09-HU, foi expedido o ofício nº 845/10, encaminhando ao conhecimento do notificado cópia da portaria de instauração do mesmo inquérito e veiculando recomendação para revogação dos atos e decisões que aprovaram o parcelamento irregular. Não houve resposta do notificado, tendo o Sr. Secretário de Assuntos Jurídicos se limitado a encaminhar cópia de parecer da Procuradoria do Município pela revogação dos atos e de encaminhamento ao Sr. Secretário de Urbanismo para que fossem apresentadas eventuais fundamentações contrárias.

A falta de comunicação de decisão do notificado, neste caso, também é causa para a presente ação cautelar, na medida em que, como autoridade máxima do Município, deverá decidir pela revogação dos atos ilegais e irregulares ou por sua manutenção, arcando com as consequências legais de eventual decisão ou omissão.

### III - DO DIREITO

Nos termos do artigo 867, do Código de Processo Civil, quem desejar prevenir responsabilidade, prover a conservação e ressalva de seus direitos ou manifestar qualquer intenção de modo formal, poderá fazer por escrito o seu protesto, em petição dirigida ao juiz, e requerer que do mesmo se intime a quem de direito.

No presente caso, o Promotor de Justiça de Campinas com atribuições na tutela da habitação e urbanismo pretende prevenir a responsabilidade do atual Prefeito Municipal, informando-o, formal e inquestionavelmente, dos fatos e atos narrados no ofício nº 266/11 e dos termos das recomendações nº 02 a 04/11 - 9ª PJ.

A responsabilidade pessoal do notificado, em função da presente notificação, poderá alcançar todas as irregularidades porventura comprovadas em sede judicial, passadas e futuras, relacionadas ao irregular *modus operandi* descrito no ofício e recomendações anexos.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Ao ser notificado formalmente, não poderá o atual Prefeito Municipal alegar, em eventuais futuras ações judiciais, desconhecimento pessoal dos fatos, imputando ações ou omissões a subordinados, secretários ou servidores públicos.

## IV - DO PEDIDO

Diante do exposto, requer-se a Vossa Excelência seja determinada a expedição de mandado de notificação do Prefeito Municipal de Campinas, Hélio de Oliveira Santos, nos termos do artigo 867, do Código de Processo Civil, com as cópias ora apresentadas, em especial das recomendações contidas no anexo ofício nº 266/11 - 9ª PJ, as quais fazem parte integrante e indissociável da presente notificação.

Requer-se ainda seja expressamente determinado no mandado que o Sr. Oficial de Justiça realize a intimação pessoal do notificado, certificando-se eventual recusa em subscrever o mandado, sendo que, em havendo recusa, requer-se seja providenciada a leitura do mandado ao notificado, com a entrega das cópias que o instruem, de tudo lavrando-se certidão, solicitando ainda seja determinado ao Sr. Oficial de Justiça que realize o ato na pessoa do notificado, não aceitando que terceiro, procurador pessoal ou do Município, receba a notificação em seu lugar, equívoco já ocorrido em outra notificação (Autos nº 232/2011, 1ª VFP-CPS), não obstante expresso pedido de intimação pessoal.

Tal formalidade, conforme já anotado, visa prevenir a responsabilidade pessoal do notificado, tornando-a indeclinável e inescusável, sendo a intimação pessoal imprescindível para os fins a que se destina esta cautelar de notificação.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Dá à causa o valor R\$ 100,00 (cem reais), para efeitos fiscais.

Termos em que,  
pede deferimento.

Campinas, 04 de maio de 2011.

VALCIR PAULO KOBORI  
9ª Promotor de Justiça



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Campinas, 04 de maio de 2011.

Ofício nº 266/11 - 9º PJ

Ref.: Recomendações nº 02 a 04/11 - 9ª PJ

Senhor Prefeito

Rendendo prévias homenagens, encaminho a Vossa Excelência, pelo presente, para conhecimento e adoção das medidas cabíveis, as recomendações de nº 02 a 04/11-9PJ, com fundamento na Lei Orgânica Nacional do Ministério Público, de nº 8.625/93, artigo 27, parágrafo único, inciso IV, na Lei Complementar nº 734/93, artigo 113, parágrafo 1º.

Solicito ainda o envio de informações, em 10 (dez) dias, com detalhamento, de todas as providências adotadas em razão do teor dos fatos narrados e das recomendações. Anoto que as recomendações ora levadas ao vosso conhecimento não são de obrigatório acatamento, em razão das atribuições constitucionais de vosso cargo. No entanto, insta anotar que, das mesmas atribuições, no exercício do poder executivo municipal, decorrerão também as responsabilidades por eventual omissão.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e consideração.

VALCIR PAULO KOBORI  
9º Promotor de Justiça

Excelentíssimo Senhor  
HÉLIO DE OLIVEIRA SANTOS  
DD. Prefeito do Município de Campinas.





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

- RECOMENDAÇÃO Nº 02/11 - 9ª PJ

A Lei Municipal nº 10.410/2.000, que trata dos empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS), em seu artigo 23, fixou o valor da contrapartida de interesse social devida pelo empreendedor privado, nos seguintes termos:

Art. 23 - As áreas destinadas aos novos E.H.I.S., só serão autorizadas mediante o pagamento pelo empreendedor privado, da contrapartida de interesse social, fixada em 3,5% (três e meio por cento) do valor do empreendimento. (Ver Lei nº 4.985, de 08/05/1980)

Parágrafo único - O valor fixado no "caput" deste artigo poderá ser em espécie ou em lotes urbanizados de 126,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e seis metros quadrados), devendo ser recebido e administrado pelo Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana, FUNDAP e aplicados na seguinte ordem de prioridade: produção de habitação para a retirada de famílias em área de risco e desocupação de área pública, para regularização e urbanização de áreas ocupadas e para a produção de habitação para famílias com renda inferior a 5 (cinco) salários mínimos.

§ 1º - I e seguintes (Inserido pela Lei nº 11.890, de 14/01/2004)

Em razão da contrapartida prevista, o notável crescimento imobiliário observado no Município de Campinas necessariamente deveria provocar aumento de arrecadação do FUNDAP, Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana, proporcionando a criação de centenas de novas unidades habitacionais para a população carente.

No entanto, conforme consta nos documentos anexados, dezenas de empreendimentos foram aprovados no Programa Minha Casa Minha Vida, muitos ou todos eles como EHIS, não havendo aparente correlação com os depósitos na conta do FUNDAP, segundo informação fornecida pela Secretaria Municipal de Habitação (cópia anexa).



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

A relação fornecida pela Secretaria de Habitação aponta 03 depósitos no ano de 2005, 02 no ano de 2006, 07 no ano de 2007, nenhum no ano de 2008, 02 no ano de 2009 e 27 no ano de 2010.

A Superintendência Regional de Campinas da Caixa Econômica Federal, pelo ofício cuja cópia também acompanha a presente, informou terem sido aprovados cinco empreendimentos, no Programa Minha Casa Minha Vida, para o público da faixa de 0 a 3 salários-mínimos, outros vinte para o público da faixa de 3 a 10 salários-mínimos.

A comparação das relações revela que não foram efetuados os depósitos das contrapartidas de alguns dos empreendimentos já aprovados pela CEF.

A análise de alguns dos procedimentos administrativos de aprovação de EHIS revelou a fonte de tal descompasso.

Nos procedimentos de nº 09/11/06473, nº 09/11/06240, nº 08/11/17792, nº 09/11/07219, nº 09/11/07280, nº 09/11/06241, nº 09/11/06848 e nº 09/11/06907, o Secretário Municipal de Urbanismo, sem aparentemente nenhuma informação ou amparo, afirmou que os empreendimentos, por se destinarem a população da faixa salarial de 0 a 3 salários-mínimos, estariam isentos do pagamento da contrapartida prevista na citada lei.

Em todos os procedimentos, a empresa interessada, poucas semanas depois do despacho do Secretário, apresentou petição "declarando" que o empreendimento se destina às famílias com renda entre 0 e 6 salários-mínimos, declarando ainda ter ciência que os empreendimentos não gozam de alguns benefícios.

No procedimento 09/11/06997 e em todos os acima citados, constou nos estudos de viabilidade específico do departamento de controle urbano (DECON), que o empreendimento também estaria isento da contrapartida em razão de documentação anexa, não havendo, no entanto, nas páginas citadas qualquer comprovação que justificasse a isenção.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Em outros procedimentos administrativos (protocolos de nº 08/11/09289, nº 08/11/09288, nº 08/11/09293, nº 08/11/09291, nº 09/11/02801, nº 09/11/02800), o Secretário de Urbanismo dispensou o pagamento da contrapartida, sem qualquer fundamento legal e atendendo a simples pedido dos interessados, condicionando o pagamento à emissão do Certificado de Conclusão de Obra.

*Handwritten notes:*  
...  
...

Há ainda outra ilegalidade na medida em que os empreendimentos aprovados nestes últimos protocolos, por serem os projetos de unidades habitacionais acabadas, de natureza multifamiliar e agrupadas horizontalmente, e a contrapartida, conforme expresse texto legal, somente poderá ser efetuada em espécie ou em lotes.

A Lei Municipal nº 10.410/2.000 é clara ao condicionar a autorização dos EHS ao pagamento da contrapartida. Ou seja, a contrapartida deve ser paga quando da autorização do empreendimento e não ao final, quando da emissão do CCO.

Ainda que a Lei Municipal nº 13.580, de 11 de maio de 2009, tenha isentado do pagamento da contrapartida de interesse social os empreendimentos habitacionais destinados a famílias com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, as informações prestadas pela Caixa Econômica Federal revelam não ser a maioria dos empreendimentos aprovados nos últimos anos destinados a esta faixa sócio-econômica.

As normas municipais que regulamentam a expedição do certificado de conclusão de obras (CCO), por outro lado, não condicionam a expedição do certificado ao pagamento da contrapartida ou de outras condições estranhas ao projeto de edificação em si. A expedição do certificado de conclusão de obras, conforme determina a Lei Complementar nº 09, de 23 de dezembro de 2003, é somente condicionada à execução da obra em conformidade com o projeto aprovado.

A contrapartida devida, ainda conforme expresse texto legal, somente pode ser paga em espécie ou em lotes urbanizados de 126 m<sup>2</sup>, nos termos da Lei nº 11.890, de 14 de janeiro de 2004, que determinou:

*Handwritten note:*  
contrapartida



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

§ 1º - O valor da contrapartida fixada no *caput* deste artigo poderá ser pago em espécie ou em lotes urbanizados de cento e vinte e seis metros quadrados, devendo se dar nas seguintes formas:

I - Quando em espécie, o valor devido deverá ser equivalente a 3,5% (três e meio por cento) sobre o valor total de venda estimado para o empreendimento, calculado pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Campinas, em conformidade com as normas da ABNT que versam sobre procedimentos avaliatórios, e terá como referência a data em que o alvará de aprovação for expedido e cuja entrega do alvará somente poderá ser feita mediante a comprovação, pelo empreendedor, do depósito do valor devido, em nome do Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana -- FUNDAP;

II - Quando em lotes urbanizados, estes deverão ser doados a COHAB-CAMPINAS, através de instrumento legal próprio que efetive automaticamente a doação no ato do registro em cartório do loteamento e que deverão ser utilizados segundo a seguinte ordem de prioridade: produção de habitação para retirada de famílias em áreas de risco e desocupação de área pública; para regularização e urbanização de áreas ocupadas e para produção de habitação para famílias com renda inferior a cinco (05) salários mínimos, sendo que, quando houver à comercialização dos lotes, o produto desta será destinado ao FUNDAP, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-CAMPINAS;

- grifos ausentes no original -

A prova do depósito do pagamento da contrapartida social dos EHIS, desta forma, é condição legal prévia para a entrega dos alvarás de aprovação dos empreendimentos.

O procedimento adotado pelo titular da pasta, portanto, nos vários protocolos citados e possivelmente em muitos outros, é contrário à expressa determinação legal e representa inequívoco prejuízo ao erário, por privar o FUNDAP de importantes recursos financeiros.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Conforme já observado em outros protocolos, várias exigências técnicas prévias a aprovação de empreendimentos, tem sido postergadas, por despacho sem qualquer fundamentação legal, à emissão do CCO. Por ocasião da emissão do certificado de conclusão de obras, no entanto, os órgãos e servidores com as atribuições específicas não têm conhecimento das postergações, não detendo informações e condições técnicas e legais para indeferir os pedidos, o que acabará por permitir a edificação de milhares de unidades sem que todas as exigências técnicas sejam atendidas e sem que as contrapartidas de interesse social sejam depositadas na conta do FUNDAP.

Considerando-se que a contrapartida de interesse social prevista no artigo 23, da Lei nº 10.410/2000, deve ser recolhido ao FUNDAP - Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana quando da aprovação dos empreendimentos;

Considerando que os valores da contrapartida representam importante fonte de recursos para a implantação de programas de habitação popular em Campinas;

Considerando que constitui ato de improbidade administrativa a concessão irregular de benefício administrativo ou fiscal e a omissão ou retardamento de ato de ofício que causa lesão ao erário e que enseje perda patrimonial do ente público;

Considerando, por fim, que o Ministério Público tem como missão constitucional defender os interesses sociais e individuais indisponíveis, dentre eles os referentes à ordem urbanística (artigos 127 e seguintes, da Constituição Federal, e 1º, inciso VI, da Lei nº 7.347/85);

A 9ª Promotoria de Justiça de Campinas, com atribuições na área de Habitação e Urbanismo, com fundamento na Lei Orgânica Nacional do Ministério Público, de nº 8.625/93, artigo 27, parágrafo único, inciso IV, na Lei Complementar nº 734/93, artigo 113, parágrafo 1º, emite a seguinte RECOMENDAÇÃO ao Senhor Prefeito



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Municipal de Campinas, HÉLIO DE OLIVEIRA SANTOS, e aos demais titulares dos órgãos envolvidos no caso, como às Secretarias Municipais de Urbanismo e de Assuntos Jurídicos, para que, a partir do recebimento desta:

1. Seja cumprida a Lei Municipal nº 10.410/2000, em especial o artigo 23;
2. Sejam adotadas as medidas de V. alçada, para que sejam imediatamente suspensas as aprovações dos empreendimentos deferidas nos protocolos mencionados acima;
3. Sejam adotadas as medidas de V. alçada, para que todas as contrapartidas de interesse social dos empreendimentos envolvidos sejam imediatamente recolhidas ao FUNDAP;
4. Sejam adotadas as medidas de V. alçada, determinando que sejam realizadas revisões, em 10 dias, em todos os empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS) aprovados desde o ano de 2005, visando identificar a ocorrência de outras decisões ilegais, nos termos acima referidos, determinando-se, para com as aprovações irregulares identificadas, nos mesmos termos dos itens supra;
5. Sejam adotadas as medidas de V. alçada determinando a instauração de sindicância em face de todos os servidores públicos municipais, inclusive Secretários, para a apuração de infrações administrativas, aplicação de punições e apuração de responsabilidades, incluindo-se eventuais ações de regresso para preservação do erário municipal
6. Seja esta Promotoria de Justiça, no prazo de 10 (dez) dias, informada das medidas concretas determinadas por V. Exa. em razão da presente recomendação.

VALCIR PAULO KOBORI  
9º Promotor de Justiça



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

- RECOMENDAÇÃO Nº 03/11 - 9ª PJ

Em várias ações civis públicas já propostas e em inquéritos civis da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo em andamento foram identificados irregulares parcelamentos do solo. A análise dos casos revelou tratar-se de *modus operandi* rotineiro, adotado pelos empreendedores e por órgãos da Municipalidade em diversas oportunidades, com ilegalidades e diversas irregularidades que podem provocar a declaração de nulidade de vários atos e decisões administrativas.

Nos autos da ação civil pública nº 1.405/07, da 2ª Vara Cível de Campinas, restou comprovada a ocorrência de irregular parcelamento do solo urbano, com burla a Lei Federal nº 6.766/79. O I. Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível, reconheceu a ocorrência do irregular parcelamento, sendo pertinente a transcrição da parte de uma decisão que melhor sintetiza os fatos:

*"Como se sabe, ainda resta considerável área da antiga Fazenda São Quirino cadastrada como imóvel rural nesta Comarca. E a urbanização dela tem se dado, dentre outras formas, através do desmembramento de partes do imóvel que, após a respectiva venda, são transformados em urbanos e a eles dadas as mais diversas destinações, dentre elas a construção de condomínios, como é o caso daqueles promovidos pela embargante. E é o que foi feito para a construção do hipermercado que ensejou a propositura da presente ação.*

*Essa forma de parcelamento do solo, assim transformado em urbano, com o devido respeito, tem redundado em burla às exigências contidas na Lei Federal nº 6.766/79. É que, como se sabe, essa norma prevê apenas duas formas de parcelamento do solo, a saber: o loteamento e o desmembramento (artigo 2º). O loteamento, única forma de parcelamento possível pela lei sempre que seja necessária a abertura de novas vias de circulação, impõe uma série de exigências, como a destinação de áreas para os sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a*



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

» Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas »

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

espaços livres de uso público. Isso sem contar o devido licenciamento ambiental. Porém, como delimita o próprio nome da norma (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), não se aplica ela ao imóvel rural. Com isso, a exploração imobiliária tem ocorrido da seguinte forma: o proprietário obtém o desmembramento do imóvel rural, com a consequente abertura de nova matrícula. Feito isso, obtém-se junto à Prefeitura o cadastro da gleba desmembrada como urbana e, em seguida, registra-se o empreendimento (hipermercado, shopping, condomínio, etc.), no mais das vezes promovendo apenas a construção de via pública (ou a ampliação das existentes) destinada a atender o empreendimento em si, com a respectiva doação dessa via de acesso ao Poder Público. Assim o fazendo, porém, as demais exigências previstas para o loteamento ficam dispensadas, inclusive o licenciamento ambiental.

Ocorre que a repetição dessas operações, referentes a um mesmo imóvel rural, embora formalmente lícitas se consideradas individualmente, acabam por burlar as exigências da Lei do Parcelamento do Solo Urbano. É que após esses inúmeros esfacelamentos, o resultado final de uma determinada região assim urbanizada é a existência de um sistema viário precário, sem a destinação de imóveis necessários à prestação de serviços públicos e, mais especificamente o que é objeto agora da decisão, sem que sejam adotadas efetivas medidas de proteção ao meio ambiente.

É o que ocorre no caso presente e fica patente com a insurgência da embargante. Com efeito, defende ela a desnecessidade de licenciamento ambiental em empreendimentos isoladamente considerados. No entanto, num contexto maior, cuja forma de ocupação expusemos acima, seria necessária não apenas as medidas protetivas ao meio ambiente, como também um planejamento viário sustentável, a existência de praças e espaços destinados a serviços públicos, todos previstos na aludida Lei Federal nº 6.766/79 para o loteamento. Contudo, como a ocupação do solo se dá através de sucessivos pequenos desmembramentos do imóvel rural, todas as





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

*exigências da lei ficam burladas, pior, sob o pálio de uma aparente legalidade." É exatamente isso que se visou coibir, não sem poucos esforços, em especial do Ministério Público. Ou seja, novos parcelamentos deveriam ter em conta a situação global do imóvel. É por essa razão que se promoveu a averbação do acordo nas matrículas, assegurando agora quando menos o caráter propter rem das obrigações assumidas"*

Decisão proferida nesta ação civil pública, mantida pelo Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, determinou o embargo de diversas obras, paralisando-se a edificação de centenas ou milhares de unidades habitacionais.

Muito embora nos autos daquela ação civil pública tenha sido devidamente identificadas as irregularidades e os prejuízos ambientais e urbanísticos provocados pelo parcelamento ilegal do solo, com a celebração de abrangente acordo envolvendo empresas privadas e o Município de Campinas, outros parcelamentos irregulares foram permitidos, tolerados ou proporcionados pelos órgãos municipais envolvidos.

---

Nos autos da ação civil pública nº 665/09, da 2ª Vara da Fazenda Pública de Campinas, busca-se a anulação de parcelamento realizado nos mesmos moldes, promovido em gleba com área original de 277.236,00 m<sup>2</sup>, a qual foi fracionada em vários lotes menores, muitos dos quais já com obras de empreendimentos habitacionais.

---

A ação civil pública nº 633/10, também da 2ª Vara da Fazenda Pública, levou ao conhecimento do Poder Judiciário a ocorrência de outro parcelamento irregular, em área de 79.860,00 m<sup>2</sup>, que foi fracionada em 10 lotes menores, todos com projetos já aprovados e em construção.

---

Nos autos do IC nº 365/09, da 9ª Promotoria de Justiça de Campinas, restou identificado novo parcelamento irregular, também realizado com meros desmembramentos, em área de 119.654 m<sup>2</sup>, parcelada em 10 lotes distintos.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

“ Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas ”

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Desta forma, não obstante os órgãos e agentes municipais, incluindo-se os Secretários de Urbanismo e de Assuntos Jurídicos, tenham plena consciência da ilicitude e dos prejuízos provocados pelo irregular método de urbanização adotado, obtida esta com a celebração do acordo judicial citado e as ações civis públicas já propostas, foi o mesmo *modus operandi* utilizado reiteradas vezes.

Os parcelamentos irregulares, na forma de desmembramentos sucessivos e/ou com a criação de vários lotes e glebas, provocou a apresentação de representação ao I. Juiz Corregedor Permanente dos Cartórios de Campinas visando impedir que novos desmembramentos irregulares sejam aceitos nos serviços imobiliários, tendo sido esta representação acolhida, com determinação, em caráter normativo, aos Srs. Oficiais dos Cartório de Registro de Imóveis de Campinas de exame mais rigoroso dos casos de desmembramento.

Os órgãos municipais, que por dever de ofício, deveriam impedir o crescimento descontrolado da cidade e zelar pelos interesses públicos superiores, têm sido coniventes e facilitadores da ação nefasta relatada. De fato, a Prefeitura Municipal de Campinas tem permitido e favorecido o parcelamento de grandes glebas rurais sem qualquer infra-estrutura urbana, com violação das normas pertinentes, federais, estaduais e municipais, em especial, com violação a Lei Federal nº 6.766/79 (Lei Lehmann).

A ausência de infra-estrutura básica e a incidência de diretrizes viárias sobre as glebas (impondo o alargamento, o prolongamento e a abertura de vias públicas) impunham que os parcelamentos ocorressem sempre sobre a forma de loteamento, com a apresentação de projetos mais detalhados, contendo as vias públicas, as galerias de águas pluviais, as guias e sarjetas, as redes de água, esgoto e energia elétrica, além de áreas verdes e institucionais, e a sujeição do projeto à aprovação dos órgãos estaduais e municipais, notadamente o GRAPROHAB, que certamente exigiria o licenciamento ambiental do parcelamento.

O que  
deveria  
seja feito  
de fato



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Projetos de edificações, com centenas de unidades habitacionais, para os lotes ilegalmente criados já foram apresentados e aprovados pela Prefeitura Municipal de Campinas. Tais empreendimentos estão sendo apresentados como se nenhuma relação tivessem com os parcelamentos de maiores proporções praticados, invocando sua pequena magnitude, isoladamente considerados, para burla do limite legal para o desenvolvimento de EHS, bem como para se subtraírem do licenciamento ambiental e da aprovação pelo GRAPROHAB, atitude que, caso não coibida nesse momento, fará com que os impactos ambientais cumulativos da urbanização de toda essa significativa parcela do território municipal deixem de ser avaliados, mitigados e/ou compensados.

Por outro lado, as sucessivas subdivisões permitiram a implantação de loteamentos sem que se impusessem aos empreendedores os ônus impostos pela legislação, tais como a execução de obras de infraestrutura em toda a área, com garantias reais, e a destinação de áreas públicas e institucionais, nos termos da Lei nº 6.766/79.

A ocupação urbana de novas áreas, desta forma, está sendo realizada sem os critérios mínimos para o desenvolvimento urbano fixados pela lei de parcelamento do solo, com prejuízos de ordem ambiental e urbanística e aos consumidores.

Os lotes criados em área não urbanizadas, vale anotar, sem a infra-estrutura necessária para a edificação, são destinados a empreendimentos habitacionais, com centenas e até milhares de unidades, e comerciais, cujos adquirentes certamente serão prejudicados pela eventual inexecução das obras necessárias, não garantidas de qualquer forma pela municipalidade.

Normas municipais também deixaram de ser observadas nestes parcelamentos irregulares. A Ordem de Serviço Interna nº 01/04, da Secretaria Municipal de Obras e Serviços, de 15/04/04, determinou o andamento dos protocolos administrativos segundo os Decretos nº 14.262/03 e nº 14.397/03, fixando os procedimentos nos seguintes itens:



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

- 1) *Aprovação de levantamento planialtimétrico sem interesse de conhecer diretrizes urbanísticas:*
  - 2) *Aprovação de levantamento planialtimétrico com interesse de conhecer as diretrizes urbanísticas:*
  - 3) *Estudo Específico - Estudo de viabilidade para empreendimento com ocupação HMV 5, HMV4, CSE 6, CSE de grande porte em Barão Geraldo, Z18 e APA:*
  - 4) *Aprovação de arruamento e loteamento:*
  - 5) *Aprovação de subdivisão, anexação e modificação de lotes:*
  - 6) *Aprovação de desmembramento, anexação e modificação de glebas:*
- (...)

Ao detalhar o procedimento dos pedidos de desmembramento, em seu item 6, determinou a referida ordem de serviço que, em havendo diretrizes, prolongamento ou ampliação das vias públicas, deveria ser adotado o procedimento previsto no item 4, da mesma ordem de serviço, que trata da aprovação de loteamentos, determinando não ser viável a aprovação de pedido de desmembramento nestes casos:

*"F - (...); Para que seja viável o desmembramento pretendido é condição que sobre a gleba não incidam diretrizes viárias conforme Lei Federal 6.766/79, alterada pela 9.785/99, havendo diretrizes, prolongamento, ampliação, deverá atender os procedimentos conforme item 4 da presente Ordem de Serviço;"*

- grifos ausentes no original -

A determinação contida nesta ordem de serviço, no entanto, conforme revelam os casos já referidos, não foi respeitada, proliferando-se os casos de parcelamentos irregulares.

É certo que o Decreto nº 14.262, de 19 de março de 2003, foi parcialmente revogado pelo Decreto nº 17.286, de 03 de março de 2011, tendo este tentado disciplinar, com mais objetividade, os procedimentos de desmembramento e parcelamento do solo urbano.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

• Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas •

Av. Francisco Xavier de Aruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

No entanto, o cumprimento do Decreto revogado teria evitado a ocorrência dos ilegais parcelamentos, não havendo assim qualquer garantia de que a sua substituição consiga provocar o estrito cumprimento da Lei Federal nº 6.766/79.

As aprovações anteriores à edição do novo decreto estão a merecer reanálise, com determinação de suspensão imediata e/ou revogação dos atos de aprovação. \*

As ilegalidades já apuradas foram objeto de detalhada descrição nas iniciais das ações civis públicas mencionadas, sendo todas de conhecimento da Secretaria de Assuntos Jurídicos e da Secretaria de Urbanismo, não havendo razão para reiteração na presente recomendação. No entanto, para que não possa ser alegada qualquer escusa baseada em suposto desconhecimento, cópias das iniciais acompanham a presente recomendação e dela fazem parte integrante.

A descrição de ilegal parcelamento de uma gleba diversa, que ainda não foi objeto de ação civil pública, se faz, entretanto, necessária.

MRV  
Jambelino

Tal parcelamento, assim como os demais, foi realizado com infração à Lei Federal nº 6.766/79 e inobservância das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (NSCGJ) e da legislação municipal, sendo este parcelamento irregular objeto do inquérito civil nº 365/09-HU (cópia da portaria em anexo).

O parcelamento irregular ocorreu da seguinte forma:

A empresa MRV, no dia 06 de maio de 2.008, adquiriu uma gleba do quarteirão nº 30029, do cadastro municipal, objeto da matrícula nº 139.220, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

A gleba objeto da matrícula nº 139.220, com área total de 119.654,00 m<sup>2</sup>, foi dividida em 10 glebas distintas, em projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Campinas, nos autos do protocolado administrativo nº 2008/11/5844, sendo abertas matrículas para cada uma delas, conforme relação abaixo:



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

▪ Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas ▪

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

- 1) - Matrícula nº 173.968, EPC - Equipamento Público Comunitário, Área Institucional - 29.661,22 m<sup>2</sup>
- 2) - Matrícula nº 173.969, Lote 16 - 9.994,94 m<sup>2</sup>
- 3) - Matrícula nº 173.970, Lote 17 - 10.000,00 m<sup>2</sup>
- 4) - Matrícula nº 173.971, Lote 18 - 10.000,00 m<sup>2</sup>
- 5) - Matrícula nº 173.972, Lote 19 - 9.995,03 m<sup>2</sup>
- 6) - Matrícula nº 173.973, Lote 20 - 9.999,95 m<sup>2</sup>
- 7) - Matrícula nº 173.974, Lote 21 - 9.999,51 m<sup>2</sup>
- 8) - Matrícula nº 173.975, Lote 22 - 10.000,00 m<sup>2</sup>
- 9) - Matrícula nº 173.976, Lote 23 - 10.000,00 m<sup>2</sup>
- 10) - Matrícula nº 173.977, Lote 24 - 9.998,35 m<sup>2</sup>

Desde logo convém anotar que a matrícula nº 173.968 foi aberta com a seguinte descrição: "IMÓVEL: UM TERRENO designado por LOTE "EPC" (Equipamento Público Comunitário)..." e "PROPRIETÁRIA: MRV - ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A ...", constando ainda na averbação nº 01 que: "O imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado com o seguinte ônus: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, no valor de R\$3.333.333,34..."

Não há, aparentemente, determinação normativa impedindo, de forma expressa, a abertura de matrícula de imóvel intitulado como público na qual conste, como proprietário, pessoa jurídica de direito privado, ainda mais com ônus de alienação fiduciária. No entanto, no império do bom senso e da lógica, a matrícula não poderia ter sido aberta com tais registros, assim como não poderia ter sido o parcelamento aprovado nestas condições.

O equipamento público comunitário, denominação esta da Lei Federal nº 6.766/79, somente pode ser objeto de matrícula, s.m.j., se o domínio for do Município, conforme se extrai dos artigos 4, inciso I, § 2º, e 22, da citada lei:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem; (...)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas -

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

§ 2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. (...)

Art. 22. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

- grifos ausentes no original -

O aparente equívoco do Serviço de Registro Imobiliário, ao que parece, foi provocado pela irregular aprovação municipal do parcelamento como se desmembramento fosse. A aprovação municipal, conforme restou apurado, foi realizado em fraude a Lei Federal nº 6.766/79.

O parcelamento irregular, conforme Av. 08, da matrícula original, foi aprovado pelo Secretário Municipal de Urbanismo no procedimento administrativo municipal nº 2008/11/5844, em 30 de abril de 2009.

No citado procedimento, a empresa MRV, em 30 de abril de 2008, formulou requerimento de "análise e aprovação da transformação da gleba 12 do quarteirão 30029 do cadastro municipal em lote", informando que a gleba já contava com toda a infra-estrutura necessária, informação esta falsa, conforme adiante se verá.

O requerimento foi instruído com uma planta intitulada "Levantamento Planialtimétrico", matrícula do imóvel ainda em nome de terceiros e um cadastro de IPTU do mesmo imóvel.

Em 09 de maio de 2008, conforme fls. 07, o engenheiro civil Gerri Alberto de Andrade, da Coordenadoria de Parcelamento do Solo (CPS/DECON), anotou: "Compareça o interessado para tomar ciência que não há previsão legal para se fazer a transformação da gleba em lote, deve se usar os parâmetros da gleba, definidos pela Lei 6031/88". Caso a intenção seja fazer o levantamento planialtimétrico/diretrizes urbanísticas da gleba, deverá o interessado manifestar oficialmente sobre esta pretensão". (grifos ausentes no original).



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Nova planta foi juntada ao procedimento, intitulada "levantamento planialtimétrico/diretrizes urbanísticas/desmembramento de gleba em lotes com doação", tendo sido anotada nesta que "Falta acesso da área institucional à via pública", o que foi também anotado na manifestação de fls. 07, verso, do mesmo engenheiro do CPS DECON.

Outro requerimento da empresa MRV foi então apresentado, a fls. 10, no qual foi solicitada a aprovação do desmembramento da gleba 12 do quarteirão 30029 do cadastro municipal em lote, novamente informando-se falsamente que o imóvel já contava com a infra-estrutura necessária.

O relatório de análise de gleba, juntado a fls. 12, não registrou a presença da infra-estrutura pelo Departamento de Projetos, Obras e Viação (DPOV), da Secretaria Municipal de Infra-estrutura, e pela Sociedade de Abastecimento de água e Saneamento S/A - SANASA, bem como não apontou a existência de acesso oficial.

Para o pretendido desmembramento da gleba em lotes, seria necessário verificar se as áreas eram atendidas pela infra-estrutura básica, conforme despacho exarado a fls. 24, no qual foi invocada a Lei Federal nº 6.766/79, tendo sido indicada a necessidade dos seguintes equipamentos urbanos: vias de circulação pavimentadas ou não, guias e sarjetas, escoamento das águas pluviais e rede de energia elétrica pública e domiciliar, os quais deveriam ser verificados pelo DPOV/SMIE, além dos sistemas de esgotamento sanitário de abastecimento de água, os quais deveriam ser verificados pela SANASA.

Agente técnico da SANASA, a fls. 25, certificou nos autos que: "a gleba em questão não é atendida com o sistema de abastecimento de água e esgoto pela SANASA".

Um informe técnico da SANASA sobre a viabilidade dos projetos de abastecimento de água e de esgotamento foi juntado a fls. 29/30.





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

▪ Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas ▪

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Parecer técnico das diretrizes ambientais foi juntado a fls. 39, apontando-se a existência de um curso d'água na gleba, a impor a definição de áreas de preservação permanente.

A empresa MRV, a fls. 85 (ou 84), solicitou a aprovação do levantamento planialtimétrico/diretrizes urbanísticas/desmembremento de gleba em lotes, comprometendo-se a implantar as redes de água e esgoto até a ETE Piçarrão e a participar financeiramente com o valor equivalente à população a ser esgotada, até o momento da emissão do Certificado de Conclusão de Obras (CCO), sob pena de cancelamento da aprovação do projeto e de quaisquer outros projetos.

O pedido da empresa foi recebido como se recurso fosse, tendo sido encaminhado para apreciação da diretoria do departamento de controle urbano, em 03/02/09, tendo sido o "recurso" deferido no mesmo dia, pela engenheira Simone Medeiros Eyer Thomaz, condicionando a emissão do CCO à implantação das redes de água e esgoto.

Manifestação do SDV-CSU, a fls. 104, indicou a incidência de diretrizes viárias sobre a gleba para a implantação de cul de sac e de avenida projetada, marginal a rodovia anhanguera, a rua Gilman Jose Jorge Farah, além de outro cul de sac para permitir acesso a área institucional destinada a EPC.

Novo pedido, nos mesmos autos, foi apresentado pela empresa interessada, solicitando estudos específicos de viabilidade técnica de empreendimento habitacional de interesse social (EHIS) para a mesma gleba, afirmando-se que em alguns dos lotes criados, ainda não determinados, seriam implantados EHIS (fls. 105/115).

Foi então proferida decisão nos autos pelo Secretário Municipal de Urbanismo, a fls. 122, em 30/04/09, deferindo o pedido de Levantamento planialtimétrico/Diretrizes Urbanísticas/Desmembremento de gleba em lotes da gleba 12 do quarteirão 30029, com área de 119.654,00 m2, descrevendo-se os lotes da seguinte maneira:

- Lote 16 - 9.994,94 m<sup>2</sup>
- Lote 17 - 10.000,00 m<sup>2</sup>



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

- Lote 18	- 10.000,00	m <sup>2</sup>
- Lote 19	- 9.995,03	m <sup>2</sup>
- Lote 20	- 9.999,95	m <sup>2</sup>
- Lote 21	- 9.999,21	m <sup>2</sup>
- Lote 22	- 10.000,00	m <sup>2</sup>
- Lote 23	- 10.000,00	m <sup>2</sup>
- Lote 24	- 7.583,60	m <sup>2</sup>
- EPC	- 32.075,97	m <sup>2</sup>



Observa-se que há grande divergência entre as áreas acima, em negrito, e as áreas descritas nas matrículas.

No documento de fls. 124/129, intitulado: "Levantamento planialtimétrico/Diretrizes Urbanísticas/Desmembramento de gleba em lotes", constou:

## **"Diretrizes viárias**

### **6. DIRETRIZES VIÁRIAS**

Trata-se de aprovação de Levantamento Planialtimétrico/Diretrizes Urbanísticas/Desmembramento de Gleba em Lotes, da Gleba 12, qt. 30029, com a área de 119.654,00 m<sup>2</sup>, localizada na marginal da Rodovia Anhanguera, s/nº, entre o loteamento Parque São Martinho e o loteamento Parque Jambeiro.

**Incide sobre a gleba diretriz viária destinada a implantação de cul de sac**, com raio interno mínimo de 13,00 m e mais 3,00 m de passeio, para retorno da rua Gilman José Jorge Farah (antiga rua 4), de forma a possibilitar acesso à área destinada ao EPC. Após o aceite das obras pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura, a área deverá ser transferida à municipalidade.

Como viabilidade a qualquer empreendimento, **deverá ser implantada a continuação da Av. São José dos Campos** (Av. Projetada I e II,, marginal à Rodovia Anhanguera (SP-300), com 22,00 m de largura, correspondendo a 2 pistas de 7,00 m, calçadas de 3,00 m e canteiro central de 2,00 m, em pavimento asfáltico tipo III-CA, entre a R. Visconde de Congonhas do Campo e o início da Gleba junto ao ponto 1.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

A Rua Dr. Gilman José Jorge Farah deverá ser pavimentada em pavimento asfáltico tipo II-CA, entre a rua existente do loteamento Pq. São Martinho e o cul de sac, com 15,00 m de largura, correspondendo a leito carroçável de 8,00 m e calçadas de 3,00 m. A mesma via deverá receber aplicação de cascalho sobre leito carroçável devidamente preparada para trânsito de via local, entre o cul de sac e o final da via, junto ao ponto 08."

- grifos ausentes no original -

Dentre outras obrigações impostas ao empreendedor, conforme expressamente constou no referido documento, foram impostas diversas diretrizes viárias, prevendo a criação e a ampliação de vias públicas.

Vale anotar que a área a ser destinada ao EPC não contava sequer com acesso oficial à via pública, razão pela qual era necessária a implantação de um cul de sac, ou seja, restou identificada a necessidade de criação de via pública especificamente para este fim, a indicar, com toda a clareza, a necessidade do parcelamento ser realizado na modalidade loteamento.

Anotou-se ainda no referido estudo que a gleba não contava com redes de abastecimento de água e de coleta de esgoto, condicionando a emissão do certificado de conclusão de obra (CCO) à implantação do sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água.

Muito embora tenha sido certificado nos autos que a gleba parcelada ostentava toda a infraestrutura necessária para a aprovação do desmembramento, todas as informações contidas nos autos do procedimento administrativa indicam o contrário, ao impor ao parcelador a execução das redes de água e esgoto e a abertura de vias públicas.

Todas estas informações revelam, de forma inquestionável, que o parcelamento em questão somente poderia ter sido promovido sob a forma de loteamento, a exigir o registro especial previsto no artigo 18, da Lei Federal nº 6.766/79.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

▫ Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas ▫

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Conforme anexa certidão, a transcrição nº 62.649, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, continha a seguinte descrição: *Uma parte de terras com 133.462 m<sup>2</sup>, destacada da Fazenda Cachoeirinha com área de 484 hectares ou 4.840,00 m<sup>2</sup>, que assim se descreve: inicia no Km. 88+952ms. mais ou menos, margeando a via Anhanguera, na extensão de 622,00 ms, estando sua divisa com a faixa do DER, fixada por linha paralela ao eixo da referida rodovia e a 50,00 ms afastada desse eixo, deflete à direita 122º em relação a cerca do DER, nessa direção segue 304,00 ms deflete à direita 57º 6' e 180,50mts, deflete à direita 62º em 131,00 ms. entre o córrego e a cerca de Eduardo Ramos, mantendo desta 6,00 ms. aproximadamente, deflete à direita 70º 30', atravessa o córrego na extensão de 154,00 ms a 15,00 ms da nascente, até o ponto inicial no Km. 88 - divisas ao longo da Via Anhanguera com a faixa do DER e das demais, com os vendedores, área essa perfeitamente delineada na planta rubricada pelos contratantes (...) Av. 02 - Certifico que, por escritura pública lavrada no 2º tabelionato local em 29.09.1.997, às fls. 323 do Livro nº 809, expedida em forma de certidão datada de 01.02.2000, procede-se esta averbação para ficar constando que foram desapropriadas 2 áreas do imóvel ao lado transcrito, sendo uma com 13.508,00 m<sup>2</sup> e outras com 300,00 m<sup>2</sup>, devidamente matriculadas sob nº 133.154 e 133.155 respectivamente. (...)*

A descrição contida na matrícula nº 139.220, que sucedeu a antiga transcrição nº 62.649, ambas do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, no entanto, contem elementos diferentes, mesmo considerando a averbação nº 03, sem que haja notícia de retificação judicial. Houve inclusão de descrição de confrontamentos do imóvel com vias públicas identificadas como Avenida Projetada I e II e Avenida Marginal Projetada II.

Na matrícula nº 173.968, do imóvel designado como Lote EPC (equipamento público comunitário), há descrição do perímetro com alinhamento à Rua Dr. Gilman José Jorge Farah.

Não há na transcrição original, de nº 62.649, qualquer menção a tal via pública ou a qualquer outra que não seja a Rodovia Anhanguera.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

Na matrícula de origem, de nº 139.220, em sua averbação de nº 07, constou que houve retificação de indicação de confrontação para constar que o imóvel confronta com a praça 4; travessa Visconde de Congonhas do Campo (antiga Rua 01); Rua Dr. Gilman José Jorge Farah (antiga Rua 04) e quadra "P", todos do loteamento Parque São Martinho. A Rua Dr. Gilman José Jorge Farah, inclusive com sua antiga denominação (Rua 04), não foi utilizada na descrição do imóvel na matrícula e na transcrição originais.

Nas matrículas nº 133.154 e 133.155, identificadas como partes da gleba 12, necessárias para a abertura da Avenida Marginal Projetada I e II, não constam retificações referentes à efetiva abertura das vias ou denominação oficial. Os lotes das matrículas de nº 173.971 a 173.977, no entanto, mencionam, em sua descrição dos imóveis, que os mesmos se alinham com a Avenida São José dos Campos.

Houve também, em razão do quanto narrado, aparente descumprimento das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça, na medida em que, referências a ruas e logradouros públicos foram inseridas nas matrículas citadas sem que idênticos elementos existissem no registro anterior, o que é vedado expressamente, mesmo considerando-se o teor da retificação promovida na Av. 07/139.220:

46.4. Não deve constar da matrícula a indicação de rua ou qualquer outro logradouro público, sem que tal circunstância conste do registro anterior.

A abertura das chamadas avenidas projetadas, desta forma, também comprovam tratar-se de efetivo loteamento da área, porquanto foram estas planejadas somente para dar acesso a alguns dos lotes criados.

Há ainda que se ressaltar a deficiente descrição contida na transcrição original, que continha expressões imprecisas, como "mais ou menos" e "aproximadamente" e utilizava marcos inseguros, como "cerca" do DER, a ensejar a possível exigência de prévia retificação judicial.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

= Nona Promotoria de Justiça Cível de Campinas =

Av. Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 340, 2º And., Jd. Santana, Campinas (SP)  
CEP 13088-653 - Telefones (19) 3251-1281, 3251-1285, 3251-1132, 3251-1157.

As irregulares descrições contidas nos registros imobiliários poderiam também ser sanadas com a apresentação de projeto de loteamento detalhado, o que conferiria maior segurança jurídica aos registros e indiretamente aos empreendimentos.

A ausência de infra-estrutura básica e a incidência de várias diretrizes viárias sobre a gleba (impondo o alargamento e a abertura de vias públicas), além das já planejadas avenidas, impunham que o parcelamento ocorresse sobre a forma de loteamento, com a apresentação projeto mais detalhado, contendo as vias públicas, as galerias de águas pluviais, as guias e sarjetas, as redes de água, esgoto e energia elétrica, além de áreas verdes e institucionais, e a sujeição do projeto à aprovação dos órgãos estaduais e municipais, notadamente o GRAPROHAB, que certamente exigiria o licenciamento ambiental, nos termos do artigo 18, da Lei nº 6.766/79.

A necessidade de exigência do registro especial é evidente, ante a efetiva ocorrência de parcelamento sob a forma de loteamento. Os lotes criados em área não urbanizada, vale anotar, sem a infra-estrutura necessária para a edificação, são destinados a empreendimentos habitacionais, cujos adquirentes certamente serão prejudicados pela eventual inexecução das obras necessárias, não garantidas de qualquer forma pela municipalidade.

O procedimento novamente adotado neste parcelamento provocou também a infração ambiental porquanto nenhum licenciamento ambiental foi requerido pelo empreendedor, que valeu-se da mesma estratégia adotada em outros casos semelhantes, ou seja, apresentou os projetos de edificação isoladamente, como se não fossem integrantes de um mesmo empreendimento, levado o GRAPROHAB a erro e obtendo deste a dispensa do licenciamento dos empreendimentos isolados e do parcelamento como um todo, que nunca chegou a ser apresentado.

A questão foi levada ao conhecimento do I. Juiz Corregedor Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis de Campinas, nos autos do pedido de providências nº 2309/10 (114.01.2010.058250-8), no qual foi postulado o cancelamento da abertura das matrículas citadas, em razão