

REFERÊNCIA: PA nº 08/2023/PJR-MPPI.

RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA Nº 07/2023

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ, por seu representante signatário em exercício na Promotoria de Justiça de Matias Olímpio, no uso de suas atribuições legais, e, com fulcro nas disposições contidas nos artigos 127 e 129, incisos II e III, da Constituição Federal; artigo 26, incisos I, e artigo 27 e parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal de nº 8.625/93; e artigo 37 da Lei Complementar Estadual nº 12/93, e ainda:

CONSIDERANDO que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (artigo 127 da CF/88), e que é seu dever zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados nesta Constituição, promovendo as medidas necessárias a sua garantia (artigo 129, II, da CF/88), e promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos (artigo 129, III, da CF/88);

CONSIDERANDO a instauração do **Procedimento Administrativo nº 08/2023/PJR-MPPI**, a partir de requerimento protocolado nesta Promotoria de Justiça pela **SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE REGENERAÇÃO – PI**, noticiando a ocorrência de possíveis irregularidades na implantação de um loteamento na zona urbana do Município de Regeneração-PI - **LOTEAMENTO SOL DO AMANHÃ**, localizado na Rua Mariano Francisco Xavier, Bairro Alto do Balanço, Regeneração-PI, que está sendo implantado por Maria da Luz Pereira – CPF nº 882.187.323-49 e José Manoel da Silva – CPF nº 875.753.113-87, pela prática de omissão do registro junto à Prefeitura Municipal e ao Cartório do Registro de Imóveis.

“(…) este registrador de imóveis ao conferir os dados dos contratos com as matrículas 49048, 49049 e 1557, **constatei não haver loteamento registrado nestas matrículas, tendo assim fortes indícios de prática de loteamento irregular com possível ocorrência de crimes contra a administração pública e estelionato imobiliário**, salvo melhor juízo tipificados na Lei 6766/79 art. 50 e bem como fraude imobiliária prevista no CP art. 171, §2º, II ou outros crimes a serem apurado sobre os fatos.

Sabedor que tal **“LOTEAMENTO SOL DO AMANHÃ”** esta sendo fortemente noticiado na rádio local e sendo comercializado, com possíveis irregularidades que podem configurar crimes, são os motivos que faço esta denúncia para apuração e providência cabíveis por parte de Vossas Autoridades competentes contra possíveis crimes contra a Administração Pública”.

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

CONSIDERANDO que, em sendo oficiado pela Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Regeneração – PI sobre a situação do LOTEAMENTO SOL DO AMANHÃ, o **MUNICÍPIO DE REGENERAÇÃO-PI** respondeu que:

“(…) o Loteamento Residencial denominado ‘SOL DO AMANHÃ’ localizado à Rua Mariano Francisco Xavier, Bairro Alto do Balanco, Regeneração-PI, foi aprovado pelo município de acordo ao decreto de número 073/2020, datado de 29 de dezembro 2020.

O proprietário responsável está ciente e juntando a documentação necessária para registro do mesmo. Sem mais para o momento, desejamos votos de estima e consideração”. (OFÍCIO Nº 001/2023)

CONSIDERANDO que a política de desenvolvimento urbano visa assegurar: *a)* a regularização e a urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares, preferencialmente sem remoção de moradores, mas respeitados os direitos de proprietários ou de possuidores diretos e indiretos; *b)* participação popular, na elaboração de planos, programas e projetos que vissem à solução de problemas urbanos; *c)* a preservação de áreas de exploração agrícola e pecuária; *d)* a preservação, a proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural; *e)* a criação ou a preservação de áreas de lazer e de atividades de caráter comunitário; *f)* a facilidade de acesso, nos edifícios e logradouros públicos e nos veículos de transporte coletivo, às pessoas portadoras de deficiência física; *g)* a destinação de áreas para implantação de fábricas e parques industriais, com garantia de respeito ao meio ambiente;

CONSIDERANDO que a Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estabelece diretrizes gerais da política urbana, ou seja, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e de seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (art. 2º, inciso IV, da Lei nº 10.257/01- Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar: *a)* a utilização inadequada dos imóveis urbanos; *b)* a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; *c)* o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado da infraestrutura urbana; *d)* a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

infraestrutura correspondente; e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; f) a deterioração das áreas urbanas; g) a poluição e a degradação ambiental; h) a exposição da população a risco de desastres naturais (art. 2º, inciso VI, da Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que a infraestrutura básica dos parcelamentos é 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 nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Administração Pública municipal que defina as diretrizes de uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário (art. 6º da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo na hipótese de caducidade da licença ou desistência do loteador (art. 17 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que o Cartório de Registro de Imóveis fará o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou equipamentos urbanos (art. 20, parágrafo único, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que desde a data de registro de 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 (art. 22 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que o processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados, por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca (art. 24 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO que o Ministério Público poderá promover a notificação do loteador quando constatado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado (art. 38, §2º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

CONSIDERANDO que a Administração Pública municipal poderá regularizar o 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, quando for desatendida pelo loteador a notificação (art. 40 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

CONSIDERANDO o crescente número de loteamentos com terrenos para venda mediante pagamento do preço parceladamente;

CONSIDERANDO que é incumbência do Poder Público municipal autorizar um loteamento dotado da infraestrutura necessária à existência digna do cidadão, sendo ato eivado por desvio de poder desafetar bens repassados ao município de Regeneração-PI, em prol da edificação de áreas comunitárias destinadas à satisfação dos interesses única e exclusivamente de uma classe de pessoas ou de interesses particulares;

CONSIDERANDO que a fruição desse bem destinado à área de uso institucional é coletiva, já que, *“os usuários são anônimos, indeterminados, e os bens utilizados o são por todos os membros da coletividade - uti universi - razão pela qual ninguém tem direito ao uso exclusivo ou a privilégios na utilização do bem: o direito de cada indivíduo limita-se à igualdade com os demais na fruição do bem ou no suportar os ônus dele resultantes”* (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro, 20ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 435);

CONSIDERANDO que *“urbanismo é o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade. Entendam-se por espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação, recreação”*. (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro, 14ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 510);

CONSIDERANDO que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, e ao desenvolvimento das atividades econômicas (art. 39 da Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade);

CONSIDERANDO que o Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ), reconhece a legitimidade *“ad causam”* do Ministério Público em ajuizar ação civil pública, objetivando a regularização do parcelamento do solo urbano (loteamento), consubstanciada na realização de obras necessárias à infraestrutura do loteamento irregular, conforme demonstra o seguinte aresto:

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO AO DIREITO DE AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 302, III, 331, § 2º, 332, 333, I E II DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER. ART. 40 DA LEI 6.766/79. PRECEDENTES DO STJ. 1. Hipótese em que o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou ação civil pública contra o Município, a Associação de Ocupantes e dois sócios, objetivando a regularização do loteamento, que foi julgada procedente para condenar os requeridos à realização de obras necessárias à infra-estrutura do loteamento irregular, dentre outras cominações. 2. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos como violados (302, III, 331, § 2º, 332, 333, I e II do Código de Processo Civil) torna inadmissível o recurso especial. Incidência das Súmulas 282/STF e 211/STJ. 3. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que o Município tem o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade essa que é vinculada, e não discricionária. Precedentes: REsp 432.531/SP, 2ª Turma, Rel. Min. Franciulli Netto, DJ de 25.4.2005; REsp 448.216/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJ de 17.11.2003; REsp 131.697/SP, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ de 13.6.2005. 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (STJ - REsp 1170929/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 20/05/2010, DJe 27/05/2010). (grifo nosso).

CONSIDERANDO que o Ministério Público do Estado do Piauí tem atribuição institucional para participar em todas as fases e procedimentos do parcelamento do solo urbano (loteamento), e do respectivo registro, na condição de “*custos legis*” (fiscal da lei), e atuar em virtude de omissão da Administração Pública municipal e de outros órgãos públicos;

CONSIDERANDO que o Ministério Público deve fiscalizar a prévia existência ou exigir a constituição das áreas de uso comum eventualmente não disponibilizadas à comunidade/sociedade, proporcionais às áreas a serem desmembradas, com a finalidade de evitar que o empreendedor/loteador proceda à doação ao município de Regeneração-PI de várias ruas, em desacordo com o planejamento municipal de expansão e desenvolvimento da cidade, no intuito de aproveitar integralmente os espaços das glebas remanescentes para constituição de lotes, sem destinar quaisquer áreas ao uso comum, em afronta à Lei e a ordem urbanística;

CONSIDERANDO que o(s) projeto(s) de urbanização primária(s) de execução das vias de circulação no loteamento, de demarcação dos lotes, de quadras, dos logradouros públicos, das obras de escoamento de águas pluviais, do plano de arruamento, do plano de loteamento deverá conter aspectos técnicos, com o detalhamento dos custos/gastos e do cronograma de execução, de preferência, de mês a mês, respeitando o prazo máximo de 04 (quatro) anos de execução de obras;

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

CONSIDERANDO que a conduta do administrador público municipal de aprovar loteamentos em total desacordo com a legislação que disciplina a matéria ou não promover a efetiva fiscalização da regularidade desses empreendimentos, após constatada sua instalação, configura, em tese, ato de improbidade administrativa, previsto na Lei nº 8.429/96, sendo passível a aplicação de sanções administrativas, penais, além de perda de direitos políticos;

CONSIDERANDO a necessidade de prevenir futuras e eventuais alegações de conduta culposa pelo município de Regeneração-PI no processo de fiscalização e aprovação dos procedimentos administrativos que versam sobre o parcelamento do solo urbano;

CONSIDERANDO que compete ao poder público a fiscalização do parcelamento do solo urbano (loteamento), e, com o objetivo de assegurar a ordem pública, o interesse social, o bem coletivo, o equilíbrio ambiental, e o bem-estar da população;

RESOLVE, a teor das disposições supracitadas:

RECOMENDAR ao Excelentíssimo Senhor **PREFEITO DE REGENERAÇÃO-PI**, Sr. *Eduardo Alves Carvalho*, a fim de prevenir a aprovação pelo município de REGENERAÇÃO-PI de novos empreendimentos de loteamentos no município, sem obediência às normas vigentes e com potencial caráter lesivo à coletividade e ao meio ambiente, que observe as seguintes recomendações:

I – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:

1) PROCEDER a reserva de áreas de uso comum nos projetos que devem integrar o parcelamento do solo urbano (loteamento), haja vista que as áreas de uso comum são responsáveis por assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, levando em consideração o lazer, a infraestrutura necessária, e a integração do homem com o meio ambiente;

2) PROCEDER a reserva de área institucional destinada à edificação de equipamentos comunitários públicos de educação, cultura, lazer e similares/congêneres (praças, ginásios de esporte, salão comunitário, entre outros), conforme art. 4º, § 2º, da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do solo urbano);

3) PROCEDER a reserva de áreas de arruamento destinadas à abertura de vias de circulação na gleba, com prévia aprovação do poder público, com a respectiva transferência gratuita das áreas das ruas para o Município;

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

4) **PROCEDER** a reserva de áreas verdes destinadas aos espaços de domínio público que desempenhem funções ecológicas, paisagísticas, e recreativas, propiciando a melhoria da qualidade ambiental funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, com admissão de intervenções mínimas de atividades humanas (caminho, trilha, brinquedo infantil, entre outros meios de passeios e diversão);

5) **PROCEDER** a observância da infraestrutura básica dos parcelamentos do solo urbano, compreendendo os seguintes equipamentos urbanos: *a)* águas pluviais; *b)* iluminação pública; *c)* esgotamento sanitário; *d)* abastecimento de água potável; *e)* energia elétrica pública e privada/domiciliar; *f)* vias de circulação (art. 2º, § 5º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

6) **ABSTER-SE** de aprovar o parcelamento de solo urbano (loteamento), nas seguintes áreas: *a)* em terrenos alagadiços e sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; *b)* em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; *c)* em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), exceto quando aprovada pela autoridade competente; *d)* em terrenos onde as condições geológicas não aconselhe a edificação; *e)* em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção (art. 3º, parágrafo único, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

7) **ABSTER-SE** de aprovar e registrar loteamentos que não tenham delimitado e reservado as áreas de uso institucional, social e verde, ao município de Regeneração-PI, conforme dispõe a Lei nº 6.766/79 (Parcelamento de solo urbano);

8) **ABSTER-SE** de autorizar a permuta ou a compensação de áreas de uso institucional, social, e verde, dos loteamentos implantados no município de Regeneração-PI, em outras localidades que não nos limites e confrontações do próprio loteamento implantado, principalmente, quando serão permutados ou compensados em áreas distantes do loteamento original, cujas áreas são inadequadas aos fins desejados pela Lei nº 6.766/79 (Parcelamento de solo urbano), sob pena da adoção de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis;

9) **ABSTER-SE** de autorizar a edificação, implantação ou alteração nas áreas de uso institucional, social e verde do município de Regeneração-PI, submetidas à aplicação da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento de solo urbano), e demais normas correlacionadas, para fim diverso daquele preestabelecido, alterando assim a finalidade a que efetivamente se destinam essas áreas, sob pena de imediata adoção de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis, órgão que deve estar empenhado no combate a toda espécie de ilegalidade no âmbito da Administração Pública, para bem cumprir seus elevados misteres constitucionais, sob pena da adoção das medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis;

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

II – REQUISITOS DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO:

1) **PROCEDER** a observância dos requisitos urbanísticos para o parcelamento do solo urbano (loteamento) pela Administração Pública municipal de Regeneração-PI: *a)* 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; *b)* ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada lado, conforme art. 4º, I, da Lei nº 12.651/2012, salvo maiores exigências da legislação específica; *c)* as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local (art. 4º da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

III – PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:

1) **PROCEDER**, antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano (loteamento), a cobrança do encaminhamento pelo loteador/empreendedor das diretrizes para o uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres, e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. Em seguida, a Administração Pública municipal de Regeneração-PI deverá observar o requerimento e a planta do imóvel feita pelo loteador/empreendedor, devendo conter os seguintes documentos: *a)* as divisas da gleba a ser loteada; *b)* as curvas de nível à distância adequada, exigida por lei estadual ou municipal (quando for o caso); *c)* a localização dos cursos d'água, bosques, e construções existentes; *d)* a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada; *e)* tipo de uso predominante a que o loteamento se destina; *f)* as características, dimensões, e localização, das zonas de uso contíguas (art. 6º da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

2) **PROCEDER**, quando for o caso, à indicação (em conformidade com as diretrizes de planejamento estadual ou municipal), na planta do imóvel apresentada pelo loteador/empreendedor, as seguintes instruções: *a)* as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas; *b)* o tracado básico do sistema viário principal; *c)* a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público; *d)* as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; *e)* a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis (art. 7º da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

3) **PROCEDER** à observância dos desenhos do parcelamento do solo urbano (loteamento), apresentados pelo empreendedor/loteador à Administração Pública municipal de Regeneração-PI, devendo conter as seguintes informações: *a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;* *b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;* *c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;* *d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;* *e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e das vias projetadas;* *f) a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais* (art. 9º, § 1º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

4) **PROCEDER** à observância do memorial descritivo do parcelamento do solo urbano (loteamento), apresentados pelo empreendedor/loteador à Administração Pública municipal de Regeneração-PI, devendo conter as seguintes informações: *a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;* *b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;* *c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;* *d) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências* (art. 9º, § 2º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

IV – APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO:

1) **ABSTER-SE** de aprovar projeto de parcelamento de solo urbano (loteamento) em áreas de risco definidas como não edificáveis e em áreas não edificáveis, previstas no plano diretor ou na legislação urbanística federal, estadual, ou municipal, em vigor (art. 12, § 3º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

2) **PROCEDER** a observância, no momento, de aprovar projeto de parcelamento de solo urbano (loteamento), a existência dos espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, que não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, exceto no caso de caducidade da licença ou desistência do loteador/empreendedor (art. 12, § 3º, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

3) **PROCEDER** à observância dos requisitos/pressupostos para aprovação do parcelamento do solo urbano (loteamento), como condição para o desenvolvimento válido e regular de todo o empreendimento, compreendendo os seguintes procedimentos: *a) pedido de diretrizes* (art. 6º e art. 7º da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano); *b) apresentação do projeto* (art. 9º a art. 11 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano); *c) aprovação pela Administração Pública municipal de Regeneração-PI* (art. 12 a art. 17 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano); *d) pré-registro* (art. 18 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano); *e) execução* (art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano); *f) registro do parcelamento;*

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

V – TRANSPARÊNCIA DO PARCELAMENTO DE SOLO URBANO:

1) **PROCEDER** à comunicação de aprovação do parcelamento do solo urbano (loteamento), mediante o encaminhamento de ofício à Promotoria de Justiça de Regeneração-PI, juntamente com cópia integral e digitalizada de todos dos documentos de projeto de loteamento, memorial descritivo, planta de loteamento, desenhos, cronograma de execuções apresentadas para a Administração Pública municipal de Regeneração-PI, em formato “Portable Document Format” (PDF), e em mídia eletrônica (CDROM’s, DVD’s), **no prazo de 15 (quinze) dias úteis**, contados a partir da aprovação do projeto do parcelamento de solo urbano (processo de loteamento);

2) **PROCEDER** amplo acesso ao processo de loteamento e dos contratos depositados junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Regeneração-PI, para qualquer pessoa física (cidadão), a qualquer tempo, independente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca/diligência (art. 24 da Lei nº 6.766/79 – Parcelamento do solo urbano);

3) **PROCEDER** à realização de audiências públicas, mediante ampla divulgação/publicidade diária, em veículos de comunicação local (jornal impresso, convites às entidades sociais, comerciais e autoridades, rádios, áudio-som em via pública), devendo ser informados a data, o horário, o local, e o assunto de forma pormenorizada, em locais acessíveis a qualquer pessoa física (cidadão), e preferencialmente, após o horário comercial, isto é, a partir das 19:00 (dezenove) horas, para a deliberação sobre a infraestrutura básica do loteamento (vias, galerias de águas pluviais, abastecimento água potável, esgotamento sanitário, iluminação pública, rede telefônica), bem como sobre o espaço reservado da área institucional destinada à edificação de equipamento comunitários (praças, ginásios de esporte, salão comunitário), da área de arruamento destinada à abertura de vias de circulação na gleba (ruas, avenidas, vias públicas ou qualquer outro sistema viário), da área verde destinada aos espaços de domínio público de meio ambiente para propiciar a sadia qualidade de vida e estética da cidade (ecologia, paisagística e recreativa), com a finalidade de assegurar o respeito aos padrões urbanísticos, o equilíbrio ambiental, o interesse social, a segurança, e o bem-estar da população/sociedade (art. 2º, inciso XIII, da Lei nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade);

4) **PROCEDER** à comunicação e o cumprimento da presente RECOMENDAÇÃO, **imediatamente**, comunicando todos os agentes públicos responsáveis em exercício, principalmente, secretário de obras, engenheiro civil, assessor jurídico, entre outros, dando ampla publicidade no Paço Municipal, em jornal ou portais eletrônicos de grande circulação local, sob pena de responsabilidade solidária, bem como no sítio eletrônico oficial do Município de Regeneração-PI.

SOLICITA-SE que informe este Órgão Ministerial, **no prazo de 10 (dez) dias úteis**, a contar do recebimento, o cumprimento dos termos consignados nesta recomendação, com o envio da documentação comprobatória, ficando ciente de que a inércia será interpretada como **NÃO ACATAMENTO A PRESENTE RECOMENDAÇÃO**.

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE REGENERAÇÃO

Ressalta-se que, está **RECOMENDAÇÃO** possui informações básicas, não possuindo caráter exaustivo, podendo ser atualizada e aprimorada de acordo com a legislação vigente, inclusive podendo ser complementada com outras medidas que se mostrarem necessárias para o melhor desenvolvimento urbano, em consonância com os princípios do direito urbanístico.

Por fim, fica advertido o destinatário dos seguintes efeitos das recomendações expedidas pelo Ministério Público:

- (I) constituir em mora o destinatário quanto às providências recomendadas, podendo seu descumprimento implicar na adoção de medidas administrativas e ações judiciais cabíveis;
- (II) tornar inequívoca a demonstração da consciência da ilicitude;
- (III) caracterizar o dolo, má-fé ou ciência da irregularidade para viabilizar futuras responsabilizações por ato de improbidade administrativa quando tal elemento subjetivo for exigido; e,
- (IV) constituir-se em elemento probatório em sede de ações cíveis ou criminais.

ENCAMINHE-SE a presente **RECOMENDAÇÃO** para que seja publicada no diário eletrônico do Ministério Público-DOEMP/PI, bem como se remetam cópias ao Conselho Superior do Ministério Público do Estado do Piauí, ao CAOMA e ao(s) respectivo(s) destinatário(s).

Regeneração (PI), datado e assinado eletronicamente.

VALESCA CALAND NORONHA
PROMOTORA DE JUSTIÇA