



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA

em defesa da sociedade

21ª Promotoria de Justiça

Habitação, Urbanismo e Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico

RECOMENDAÇÃO 004/2013

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA**, por seu presentante legal signatário, em pleno exercício de suas atribuições legais junto à 1ª Titularidade da 21ª Promotoria de Justiça de Porto Velho (Promotoria de Habitação e Urbanismo), tendo em vista os diversos procedimentos¹ instaurados nesta Promotoria de Justiça para apurar eventuais irregularidades em loteamentos neste Município, supostamente em desacordo com a legislação que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo; e

CONSIDERANDO que de acordo com o artigo 182 da Constituição Federal a política de desenvolvimento urbano, **executada pelo Poder Público municipal**, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO que nos termos da Constituição Federal, em seu artigo 30, inciso VIII, **competem aos Municípios** "*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.*";

CONSIDERANDO que a política do Município de Porto Velho, de desenvolvimento e de expansão urbana, instituída de acordo com o disposto nas Constituições Federal e Estadual, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município, contemplará, dentre outros, os aspectos físico ambientais, institucionais e, em especial, o desenvolvimento urbano, tendo por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana

1(2010001060003181, 2011001060000098, 2011001060000148, 2011001010001821, 2012001010012244, 2012001010018968, 2012001010020445, dentre outros)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA

em defesa da sociedade

21ª Promotoria de Justiça

Habitação, Urbanismo e Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico

e a conseqüente garantia do bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO a vigência da **Lei 6.766/79**, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, que além de informar todo o processo de aprovação de loteamentos, ainda ordena em seu artigo 12 que “*O projeto de loteamento e desmembramento **deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal**, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, **a quem compete também a fixação das diretrizes** a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.*” (grifo nosso);

CONSIDERANDO que o Município dispõe da Lei 97/1999, sobre o Parcelamento, uso e ocupação do solo do município de Porto Velho, a qual estabelece normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Porto Velho, prescrevendo normas complementares, relativas ao parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, com o objetivo de adequar as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, às peculiaridades do Município de Porto Velho;

CONSIDERANDO que a Municipalidade **tem o dever** e não a faculdade **de regularizar o uso, parcelamento e a ocupação do solo urbano**, para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população, através de mecanismos de autotutela para obstar a implantação desregulada de **loteamentos clandestinos** (realizado sem nenhum tipo de projeto ou intervenção pública, ou seja, que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes) e **irregulares** (aprovados pelos órgãos competentes, mas não executados ou executados em desconformidade com as normas e atos de aprovação), sem necessitar recorrer a ordens judiciais para coibir os abusos decorrentes da especulação imobiliária e opor-se a regularizar situações de fato já consolidadas;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA

em defesa da sociedade

21ª Promotoria de Justiça

Habitação, Urbanismo e Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico

CONSIDERANDO que, dentre as atribuições da 21ª Promotoria de Justiça, está a de fiscalizar efetivamente a ordem urbanística, garantindo os direitos de todos os cidadãos, visando o cumprimento da Constituição Federal e demais leis infraconstitucionais pertinentes, sendo que, nessa esteira, tem envidado esforços no sentido de inibir o desordenado desenvolvimento urbano, e por isso identificou a necessidade de maior rigor na fiscalização das atividades civis concernente ao parcelamento e ocupação do solo;

CONSIDERANDO por fim, a necessidade de se estabelecer meios de cumprimento a legislação que trata do desenvolvimento da cidade, donde não se extrai discricionariedade alguma quanto as obrigações do Município de fiscalizar e impedir que os loteamentos urbanos se concretizem de forma irregular, ao qual é reservado o poder dever de polícia visando o resguardo de bens e interesses frente à atuação dos administrados, restringindo-se, na forma da lei, a liberdade e a propriedade destes, **RESOLVE:**

RECOMENDAR ao MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, o seguinte:

1. que doravante, não autorize a implantação de qualquer loteamento sem que sejam cumpridas todas as etapas previstas na legislação aplicável ao uso, parcelamento e ocupação do solo urbano de Porto Velho nessa modalidade (loteamento);

2. nos pedidos de regularização **em andamento, seja realizada efetiva fiscalização dos empreendimentos**, expedindo-se termos de verificação e avaliação das obras e infraestruturas de obrigação do loteador (escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, a energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação);

3. **seja determinado aos setores competentes**, para cumprimento **no prazo de 06 (seis) meses**, o levantamento dos loteamentos implantados **a**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA

em defesa da sociedade

21ª Promotoria de Justiça

Habitação, Urbanismo e Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico

menos de 05 (cinco) anos, que estejam em desacordo com os dispositivos legais de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, na cidade de Porto Velho, **promovendo-se as notificações/embargos necessários e adotando-se as medidas administrativas e judiciais que se fizerem necessárias à sua regularização, mitigação dos impactos ambientais causados e adequação da ordem urbanística;**

4. **seja determinado aos setores competentes, para cumprimento no prazo de 12 (doze) meses**, o levantamento dos loteamentos implantados **mais de 05 (cinco) anos**, que estejam em desacordo com os dispositivos legais de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, na cidade de Porto Velho, **promovendo-se as notificações/embargos** necessários para regularização e adequação desses empreendimentos;

5. nos loteamentos clandestinos ou irregulares **consolidados (item anterior)**, aplicar a legislação pertinente de acordo com a característica da ocupação, no que for cabível, atentando-se, inclusive, para as disposições da Lei 12.608/2012 (que institui a Política Nacional de proteção e Defesa Civil), **adotando-se as medidas administrativas e judiciais que se fizerem necessárias à sua regularização, mitigação dos impactos ambientais causados e adequação da ordem ambiental e urbanística;**

6. em todos os casos de loteamentos, clandestinos ou irregulares, consolidados ou não, seja feita a **identificação/delimitação das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas verdes**, adotando-se as medidas administrativas ou judiciais que se fizerem necessárias se constatada sua ocupação irregular, e implementação necessárias, **no prazo de 12 (doze) meses;**

7. determinar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMA, **para cumprimento no prazo de 06 (seis) meses e 12 (doze) meses**, paralelamente aos levantamentos constantes dos itens 3 e 4, respectivamente, a **identificação e delimitação das áreas de preservação ambiental existentes**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA

em defesa da sociedade

21ª Promotoria de Justiça

Habitação, Urbanismo e Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico

nos loteamentos em referência, e adoção das medidas administrativas que se fizerem necessárias, de acordo com a legislação ambiental aplicável;

8. caso as medidas administrativas não sejam suficientes para impedir a formação do loteamento irregular ou clandestino, **proceda o ajuizamento de ações judiciais competentes para responsabilização civil e penal dos loteadores** (pois a lesão à ordem urbanística autoriza o Município a buscar judicialmente a reparação ao mesmo, nos termos do artigo 5º c/c artigo 1º, inciso VI, da Lei Federal 7.347/85);

9. **doravante, noticiar ao Ministério Público a ocorrência de crime em processo administrativo de loteamento clandestino ou irregular** (que estejam efetuando a venda de lotes, com prova inequívoca - contrato de compra e venda -, praticada por loteadores), **para ajuizamento da competente ação penal pela prática do delito previsto no art. 50 da Lei Federal n. 6.766/79;**

10. sempre que houver notícia de loteamento, que ainda não esteja sob a fiscalização desse Município, **proceder a imediata vistoria e notificação/embargos necessários**, para que não ocorra, doravante, a consolidação de parcelamento e ocupações irregulares;

11. **adotar as medidas administrativas e/ou judiciais** que se fizerem necessárias, para cumprimento à legislação ambiental e urbanística aplicáveis à espécie, visando o ordenamento da cidade e o bem-estar de seus habitantes;

12. **dar publicidade à presente RECOMENDAÇÃO nos jornais de grande circulação, para conhecimento da população em geral;**

13. **oficiar aos Cartórios de Registro de Imóveis encaminhando as diretrizes necessárias à aprovação de loteamentos, para conhecimento, e dessa forma se abstenham de proceder ao registro de qualquer loteamento que não tenha atendido a todos os requisitos legais;**

14. sejam encaminhadas informações ao Ministério Público Estadual, **no prazo de 10 (dez) dias**, sobre as providências constantes dos itens 12 e 13;

15. o Ministério Público irá solicitar informações sobre o cumprimento da



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA

em defesa da sociedade

21ª Promotoria de Justiça

Habitação, Urbanismo e Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico

lei e desta recomendação sempre que houver necessidade e, **em caso de suas inobservâncias, adotar as medidas judiciais cabíveis, ainda que não tenham transcorridos os prazos estabelecidos.**

Encaminhe-se cópia desta Recomendação ao Excelentíssimo PREFEITO e à PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO para conhecimento e cumprimento de suas deliberações.

Remeta-se, ainda, cópia desta Recomendação à PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA, CORREGEDORIA-GERAL e CONSELHO SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO, para conhecimento.

Porto Velho, 12 de julho de 2013.


ÁTILLA AUGUSTO DA SILVA SALES
Promotor de Justiça