

Autos Extrajudiciais n. 202300266100

Recomendação 2023005475298

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS**, por intermédio do promotor de justiça ao final subscrito, no uso de suas atribuições constitucionais, legais e regulamentares, com fulcro nos artigos 127, e 129, II, III, e IX, ambos da Constituição Federal; 27, parágrafo único, IV, da Lei Federal n. 8.625/1993 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); 47, VII, da Lei Complementar Estadual n. 25/1998 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Goiás); 3º da Resolução n. 164/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público; 60 e seguintes da Resolução n. 09/2018 do Colégio de Procuradores de Justiça do Ministério Público do Estado de Goiás, e a considerar que:

a) A competência para legislar sobre direito urbanístico é concorrente (art. 24, I, CF), ou seja, cabe à União editar normas gerais (art. 24, § 1º), sem prejuízo da suplementação pelos Estados (art. 24, § 2º) e da disciplina pelos Municípios, de acordo com as peculiaridades locais (art. 30, I e II);

b) dispõe o art. 30, VIII, da Constituição Federal, competir aos Municípios "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano";

c) o artigo 182 da Constituição Federal, ao referenciar a responsabilidade dos Municípios em matéria afeta ao parcelamento de solo, afirma que 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";

d) a Constituição Federal, nos termos do caput do artigo 127, inaugurou uma nova ordem jurídica nacional e atribuiu ao Ministério Público papel preponderante no Estado Democrático de Direito, alçando-o à categoria de "instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado" e incumbindo-lhe da "defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis";

e) a Lei n. 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 benefício da coletividade, da segurança, e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

f) 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



27/07/23

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, IV, do Estatuto da Cidade);

g) 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 pólos geradores de tráfego, sem a previsão da 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, VI, do Estatuto da Cidade);

h) 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 do Estatuto da Cidade);

i) o "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."¹¹;

j) todo loteamento urbano, para ser aprovado, precisa preencher certos requisitos, entre outros, a destinação de áreas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público, comumente denominados como áreas institucionais e verdes, as quais devem ser proporcionais à densidade de ocupação da gleba loteada, prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem, conforme estabelecido no art. 4º, I, da Lei n. 6.766/79;

k) 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 n. 6.766/79);

l) antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Administração Pública 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);

m) não é compatível com o ordenamento jurídico a edição de norma municipal que dispõe sobre a opção do Município em deferir a substituição de reserva de áreas verdes ou institucionais em projeto de loteamento pela doação de obras pelo loteador em terrenos públicos, pois em desconformidade com a Constituição do Estado de Goiás por veicular alteração da destinação

original dessas áreas fora das exceções admissíveis à regra (art. 87, V) e em afronta à norma federal que rege a matéria (Lei n. 6.766/79)^[2];

n) 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 n. 6.766/79);

o) a vedação legal contida no artigo 17 da Lei n. 6.766/79 destina-se não só ao loteador, como também ao Poder Público, que, ao receber tais áreas, tem o dever de instalar e colocar em funcionamento os aparelhos urbanos indispensáveis à qualidade de vida e bem-estar dos moradores do loteamento;

p) 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"^[3];

q) 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 n. 6.766/79);

r) 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 n. 6.766/79);

s) é incumbência do Poder Público Municipal autorizar a instalação de loteamento dotado da infraestrutura necessária à existência digna do cidadão, sendo ato eivado por desvio de poder desafetar bens repassados ao Município, em prol da edificação de áreas comunitárias destinadas à satisfação dos interesses única e exclusivamente de uma classe de pessoas ou de interesses particulares;

t) 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 n. 6.766/79);

u) 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 n. 6.766/79);

v) a Administração Pública 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 n. 6.766/79);

x) é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que o Município tem o dever-poder de agir para fiscalizar e regularizar loteamento ilegal, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade essa vinculada, e não discricionária^[4];

w) o Ministério Público tem atribuição institucional para participar em todas as fases e procedimentos do parcelamento do solo urbano (loteamento), e do respectivo registro, e atuar em virtude de eventual omissão da Administração Pública municipal e de outros órgãos públicos;

y) 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;

z) 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 n. 8.429/96 (Lei de Improbidade Administrativa), passível da aplicação de sanções administrativas, penais, além de perda de direitos políticos;

aa) a necessidade de prevenir futuras e eventuais alegações de conduta culposa pelo Município de Mossâmedes no processo de fiscalização e aprovação dos procedimentos administrativos que versam sobre o parcelamento do solo urbano, a considerar o fato de que o loteamento "Chácaras Quinta da Serra" foi aprovado pelo Poder Público Municipal a despeito da ausência de reserva de áreas institucionais;

bb) o artigo 3º, § 1º, da Resolução n. 164/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público (CNMP), preceitua que, "preliminarmente à recomendação à autoridade pública, serão requisitadas informações ao órgão destinatário sobre a situação jurídica e o caso concreto a ela afetos, exceto em caso de impossibilidade devidamente motivada", requisito devidamente atendido no caso concreto, pois o Cartório de Registro de Imóveis de Mossâmedes-GO já encaminhou as informações e os documentos necessários para fundamentar a expedição desta recomendação, conforme movimento [Juntada 2023004878172](#);

cc) consoante previsão do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei n. 8.625/1993, o Ministério Público pode expedir recomendação dirigida aos órgãos da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal, requisitando ao destinatário sua divulgação, assim como resposta por escrito;

RECOMENDA ao **MUNICÍPIO DE MOSSÂMEDES**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida João Ferreira da Cunha, n. 631, Centro, Mossâmedes-GO, CNPJ n. 02.267.698/0001-31, neste ato apresentado pelo prefeito **CÁCIO MOREIRA ADORNO**, que, a fim de prevenir a aprovação

de novos parcelamentos de solo urbano (loteamentos) sem obediência às normas vigentes e com potencial caráter lesivo à coletividade e ao meio ambiente, proceda de com acordo com as seguintes diretrizes:

I - Do parcelamento do solo urbano

1) observe a obrigatoriedade da 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) observe a obrigatoriedade da 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), pois configura garantia de que cada bairro terá uma infraestrutura mínima para atendimento das necessidades dos moradores do local, conforme art. 4º, I e § 2º, da Lei n. 6.766/79;

3) observe a obrigatoriedade da 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) - art. 4º, I, da Lei n. 6.766/79;

4) proceda 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);

5) abstenha-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 aconselhem 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 n. 6.766/79);

6) abstenha-se de autorizar a permuta ou a compensação de áreas de uso institucional, social e verde dos loteamentos implantados no Município de Mossâmedes, 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 n. 6.766/79, sob pena da adoção de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis;

7) abstenha-se de autorizar a substituição da reserva de áreas de uso institucional, social e verde dos loteamentos implantados no Município de Mossâmedes, por doação de obras em terrenos públicos;

8) abstenha-se de autorizar a edificação, implantação ou alteração nas áreas de uso institucional, social e verde do Município de Mossâmedes, submetidas à aplicação da Lei n. 6.766/79, e demais normas correlacionadas, para fim diverso daquele pré-estabelecido, alterando assim a finalidade a que efetivamente se destinam essas áreas, sob pena de imediata adoção de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis;

9) abstenha-se de praticar qualquer ato tendente a alienar ou transferir as áreas institucionais e verdes em loteamentos aprovados pelo Município de Mossâmedes, dando destinação diversa da prevista na Lei n. 6.766/79;

II - Requisitos do parcelamento de solo urbano

1) proceda a observância dos requisitos urbanísticos para o parcelamento do solo urbano (loteamento) pela Administração Pública: 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 de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada lado, conforme art. 4º, I, da Lei n. 12.651/2012 (Código Florestal), salvo maiores exigências da legislação específica; e 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 n. 6.766/79);

III - Projeto de parcelamento do solo urbano

1) proceder, antes da aprovação 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 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; e f) as características, dimensões, e localização, das zonas de uso contíguas (art. 6º da Lei n. 6.766/79);

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 traçado básico do sistema viário principal; c) a localização aproximada dos terrenos destinados às áreas livres de uso público; d) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; e e) a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis (art. 7º da Lei n. 6.766/79);

3) proceder à observância dos desenhos do parcelamento do solo urbano (loteamento), apresentados pelo empreendedor/loteador à Administração Pública, 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; e f) a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais (art. 9º, § 1º, da Lei n. 6.766/79);

4) proceder à observância do memorial descritivo do parcelamento do solo urbano (loteamento), apresentados pelo empreendedor/loteador à Administração Pública, 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; e 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 n. 6.766/79);

IV - Aprovação do parcelamento de solo urbano

1) abstenha-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 n. 6.766/79);

2) absterha-se de aprovar projeto de parcelamento de solo urbano (loteamento) sem a reserva de áreas institucionais, áreas verdes e sistema de circulação, em consonância com os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Município de Mossâmedes em lei própria;

3) proceder a observância, no momento de aprovar projeto de parcelamento de solo urbano (loteamento), da existência dos espaços livres de uso comum, das vias e praças, das 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. 17 da Lei n. 6.766/79);

4) 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, ambos da Lei n. 6.766/79); b) apresentação do projeto (art. 9º a art. 11, ambos da Lei n. 6.766/79); c) aprovação pela Administração Pública (art. 12 a art. 17, todos da Lei n. 6.766/79); d) pré-registro (art. 18 da Lei n. 6.766/79); e) execução (art. 18, V, da Lei n. 6.766/79); e f) registro do parcelamento;

V - Transparência do parcelamento de solo urbano

1) proceder à comunicação de aprovação do parcelamento do solo urbano (loteamento), mediante o encaminhamento de ofício ao Ministério Público, 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, em formato "Portable Document Format" (PDF), no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da aprovação do projeto do parcelamento de solo urbano (processo de loteamento);

2) proceder amplo acesso ao processo de loteamento 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 n. 6.766/79);

3) proceder à realização de audiências públicas, mediante ampla divulgação/publicidade diária, em veículos de comunicação local (redes sociais, 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 19h (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 etc.), 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 (ecológica, 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, XIII, do Estatuto da Cidade);

Outrossim, na forma do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, *in fine*, da Lei n. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público), sob as penas da legislação, e para conhecimento de todos os interessados, o Ministério Público do Estado de Goiás requisita ao prefeito do Município de Mossâmedes, Cácio Moreira Adorno, que:

a) no prazo de 05 (cinco) dias, divulgue esta recomendação por meio de afixação em local de fácil acesso ao público, na Prefeitura Municipal de Mossâmedes, e em primeiro plano, sob o *link* ou janela com o destaque intitulado **"RECOMENDAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO SOBRE A APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO (LOTEAMENTOS) PELO MUNICÍPIO DE MOSSÂMEDES"**, no sítio virtual da Prefeitura de Mossâmedes, devendo permanecer em destaque pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias, e, após esse período, estar permanentemente acessível em arquivo eletrônico, da mesma forma que as demais publicações oficiais, nos termos do artigo 67, I, da Resolução CPJ n. 09/2018 e do artigo 9º da Resolução CNMP n. 164/2017;

b) no prazo de 05 (cinco) dias, divulgue o inteiro teor desta recomendação, sob o título **"RECOMENDAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO SOBRE A APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO (LOTEAMENTOS) PELO MUNICÍPIO DE MOSSÂMEDES"** nas páginas virtuais da Prefeitura de Mossâmedes nas redes sociais Facebook e Instagram, devendo permanecer fixada em destaque pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias, e após esse período, estar permanentemente acessível por meio de publicação, da mesma forma que as demais publicações oficiais, vedada a exclusão do *link* de acesso, nos termos do artigo 67, I, da Resolução CPJ n. 09/2018 e do artigo 9º da Resolução CNMP n. 164/2017;

c) no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias, responda ao Ministério Público, por escrito e de modo fundamentado, sobre o atendimento ou não desta recomendação, com prova de sua divulgação nos termos dos itens anteriores, sob pena de serem implementadas as medidas judiciais cabíveis ao caso, nos termos dos artigos 67, II, e 68, ambos da Resolução CPJ n. 09/2018, e artigos 10 e 11, ambos da Resolução CNMP n. 164/2017; e

d) caso opte pelo não atendimento ou atendimento parcial desta recomendação, encaminhe justificativa técnico-jurídica que demonstre as consequências práticas da decisão tomada, os obstáculos e dificuldades reais identificados pela gestão estadual para cumprir a recomendação,

além de apresentar alternativas possíveis para a solução do problema coletivo ora recomendado, consoante artigos 20 e 22 da Lei Federal n. 4.657/1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Adverte-se o destinatário dos seguintes efeitos das recomendações expedidas pelo Ministério Público: a) constituir em mora o destinatário quanto às providências recomendadas, podendo seu descumprimento implicar na adoção de medidas administrativas e ações judiciais cabíveis; b) tornar inequívoca a demonstração da consciência da ilicitude; c) 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.

Nesse sentido, o não atendimento desta recomendação ou o desrespeito de qualquer dos prazos indicados acarretará a adoção de todas as medidas legais necessárias à sua implementação e caracterizará o dolo exigido pela Lei Federal n. 8.429/1992 (Lei de Improbidade Administrativa) para a configuração de ato de improbidade administrativa. Nessa senda, a não divulgação e/ou não fornecimento das informações requisitadas, no prazo indicado, configurará os crimes previstos no artigo 330 do Código Penal e no artigo 10 da Lei Federal n. 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública).

Por fim, para ciência, seja encaminhada cópia desta recomendação ao presidente da Câmara Municipal de Mossâmedes, Luiz Antônio Rocha, e à delegatária do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Mossâmedes-GO, Marciana Alves Barbosa Gomes.

Autoriza-se que ofícios, notificações, correios eletrônicos e ordens de diligência ou de trabalho relacionados ao cumprimento da ordem sejam expedidos e subscritos pelos servidores do Ministério Público do Estado de Goiás lotados na Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes, observado o que dispõe o Ato Conjunto PGJ-CGMP n. 08, de 19 de maio de 2021 e os modelos constantes nos anexos que acompanham a normativa.

Publique-se no Diário Oficial do Ministério Público do Estado de Goiás (DOMP).

Entrega em mãos. Diligências comportáveis.

Certifique-se. Cumpra-se.

Mossâmedes-GO, datado e assinado eletronicamente.

Leonardo Seixlack Silva

Promotor de Justiça

[1] MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 14ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 510

[2] Em sentido semelhante: TJSP, Direta de Inconstitucionalidade 2135744-69.2019.8.26.0000; Rel.

Cristina Zucchi; Órgão Especial; Data do Julgamento: 10/6/2020; Data de Registro: 15/6/2020

[3] MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 20ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 435

[4] STJ, REsp n. 1.565.310/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 18/8/2016, DJe 26/8/2020



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Seixlack Silva**, em 19/07/2023, às 16:31, e consolidado no sistema Atena em 19/07/2023, às 16:40, sendo gerado o código de verificação 0b7d6cb0-089a-013e-06a7-0050568b49ac, conforme Ato Conjunto PGJ-CGMP n. 4/2020.

A autenticidade do documento pode ser conferida mediante a leitura do QR Code.

Autos Extrajudiciais n. 202300266100

Recomendação 2023005494308

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS**, por intermédio do promotor de justiça ao final subscrito, no uso de suas atribuições constitucionais, legais e regulamentares, com fulcro nos artigos 127, e 129, II, III, e IX, ambos da Constituição Federal; 27, parágrafo único, IV, da Lei Federal n. 8.625/1993 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); 47, VII, da Lei Complementar Estadual n. 25/1998 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Goiás); 3º da Resolução n. 164/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público; 60 e seguintes da Resolução n. 09/2018 do Colégio de Procuradores de Justiça do Ministério Público do Estado de Goiás, e a considerar que:

a) A competência para legislar sobre direito urbanístico é concorrente (art. 24, I, CF), ou seja, cabe à União editar normas gerais (art. 24, § 1º), sem prejuízo da suplementação pelos Estados (art. 24, § 2º) e da disciplina pelos Municípios, de acordo com as peculiaridades locais (art. 30, I e II);

b) dispõe o art. 30, VIII, da Constituição Federal, competir aos Municípios "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano";

c) o artigo 182 da Constituição Federal, ao referenciar a responsabilidade dos Municípios em matéria afeta ao parcelamento de solo, afirma que 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";

d) a Constituição Federal, nos termos do caput do artigo 127, inaugurou uma nova ordem jurídica nacional e atribuiu ao Ministério Público papel preponderante no Estado Democrático de Direito, alçando-o à categoria de "instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado" e incumbindo-lhe da "defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis";

e) a Lei n. 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 benefício da coletividade, da segurança, e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

f) 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, IV, do Estatuto da Cidade);

g) 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 pólos geradores de tráfego, sem a previsão da 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, VI, do Estatuto da Cidade);

h) 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 do Estatuto da Cidade);

i) o "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."^[1]

j) todo loteamento urbano, para ser aprovado, precisa preencher certos requisitos, entre outros, a destinação de áreas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público, comumente denominados como áreas institucionais e verdes, as quais devem ser proporcionais à densidade de ocupação da gleba loteada, prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem, conforme estabelecido no art. 4º, I, da Lei n. 6.766/79;

k) 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 n. 6.766/79);

l) antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Administração Pública 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);

m) não é compatível com o ordenamento jurídico a edição de norma municipal que dispõe sobre a opção do Município em deferir a substituição de reserva de áreas verdes ou institucionais em projeto de loteamento pela doação de obras pelo loteador em terrenos públicos, pois em descompasso com a Constituição do Estado de Goiás por veicular alteração da destinação

original dessas áreas fora das exceções admissíveis à regra (art. 87, V) e em afronta à norma federal que rege a matéria (Lei n. 6.766/79)^[2];

n) 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 n. 6.766/79);

o) a vedação legal contida no artigo 17 da Lei n. 6.766/79 destina-se não só ao loteador, como também ao Poder Público, que, ao receber tais áreas, tem o dever de instalar e colocar em funcionamento os aparelhos urbanos indispensáveis à qualidade de vida e bem-estar dos moradores do loteamento;

p) 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"^[3];

q) 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 n. 6.766/79);

r) 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 n. 6.766/79);

s) é incumbência do Poder Público Municipal autorizar a instalação de loteamento dotado da infraestrutura necessária à existência digna do cidadão, sendo ato eivado por desvio de poder desafetar bens repassados ao Município, em prol da edificação de áreas comunitárias destinadas à satisfação dos interesses única e exclusivamente de uma classe de pessoas ou de interesses particulares;

t) 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 n. 6.766/79);

u) 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 n. 6.766/79);

v) a Administração Pública 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 n. 6.766/79);

w) é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que o Município tem o dever-poder de agir para fiscalizar e regularizar loteamento ilegal, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade essa vinculada, e não discricionária^[4];

x) o Ministério Público tem atribuição institucional para participar em todas as fases e procedimentos do parcelamento do solo urbano (loteamento), e do respectivo registro, e atuar em virtude de eventual omissão da Administração Pública municipal e de outros órgãos públicos;

y) 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;

z) 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 n. 8.429/96 (Lei de Improbidade Administrativa), passível da aplicação de sanções administrativas, penais, além de perda de direitos políticos;

aa) a necessidade de prevenir futuras e eventuais alegações de conduta culposa pelo Registro de Imóveis da Comarca de Mossâmedes-GO no processo de registro de loteamentos que foram aprovados em desacordo com as exigências legais, a considerar o fato de que o loteamento "Chácaras Quinta da Serra" foi aprovado pelo Poder Público Municipal a despeito da ausência de reserva de áreas institucionais;

bb) o artigo 3º, § 1º, da Resolução n. 164/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público (CNMP), preceitua que, "preliminarmente à recomendação à autoridade pública, serão requisitadas informações ao órgão destinatário sobre a situação jurídica e o caso concreto a ela afetos, exceto em caso de impossibilidade devidamente motivada", requisito devidamente atendido no caso concreto, pois o Cartório de Registro de Imóveis de Mossâmedes-GO já encaminhou as informações e os documentos necessários para fundamentar a expedição desta recomendação, conforme movimento [Juntada 2023004878172](#);

cc) consoante previsão do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei n. 8.625/1993, o Ministério Público pode expedir recomendação dirigida aos órgãos da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal, requisitando ao destinatário sua divulgação, assim como resposta por escrito;

RECOMENDA ao **REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA COMARCA DE MOSSÂMEDES**, CNPJ n. 03.021.721/0001-76, neste ato apresentado pela delegatária **MARCIANA**

ALVES BARBOSA GOMES, que se abstenha de registrar o loteamento "Chácara Quinta da Serra", registro n. 4.402, por ausência de reserva de áreas institucionais.

Outrossim, na forma do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, *in fine*, da Lei n. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público), sob as penas da legislação, e para conhecimento de todos os interessados, o Ministério Público do Estado de Goiás requisita à delegatária do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Mossâmedes-GO, Marciana Alves Barbosa Gomes, que:

a) no prazo de 05 (cinco) dias, divulgue esta recomendação por meio de afixação em local de fácil acesso ao público, devendo permanecer em destaque pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias, e, após esse período, estar permanentemente acessível em arquivo eletrônico e meio físico, nos termos do artigo 67, I, da Resolução CPJ n. 09/2018 e do artigo 9º da Resolução CNMP n. 164/2017;

b) no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias, responda ao Ministério Público, por escrito e de modo fundamentado, sobre o atendimento ou não desta recomendação, com prova de sua divulgação nos termos do item anterior, sob pena de serem implementadas as medidas judiciais cabíveis ao caso, nos termos dos artigos 67, II, e 68, ambos da Resolução CPJ n. 09/2018, e artigos 10 e 11, ambos da Resolução CNMP n. 164/2017; e

c) caso opte pelo não atendimento ou atendimento parcial desta recomendação, encaminhe justificativa técnico-jurídica que demonstre as consequências práticas da decisão tomada, os obstáculos e dificuldades reais identificados pela gestão estadual para cumprir a recomendação, além de apresentar alternativas possíveis para a solução do problema coletivo ora recomendado, consoante artigos 20 e 22 da Lei Federal n. 4.657/1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Adverte-se a destinatária dos seguintes efeitos das recomendações expedidas pelo Ministério Público: a) constituir em mora o destinatário quanto às providências recomendadas, podendo seu descumprimento implicar na adoção de medidas administrativas e ações judiciais cabíveis; b) tornar inequívoca a demonstração da consciência da ilicitude; c) 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.

Nesse sentido, o não atendimento desta recomendação ou o desrespeito de qualquer dos prazos indicados acarretará a adoção de todas as medidas legais necessárias à sua implementação e caracterizará o dolo exigido pela Lei Federal n. 8.429/1992 (Lei de Improbidade Administrativa) para a configuração de ato de improbidade administrativa. Nessa senda, a não divulgação e/ou não fornecimento das informações requisitadas, no prazo indicado, configurará os crimes previstos no

artigo 330 do Código Penal e no artigo 10 da Lei Federal n. 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública).

Por fim, para ciência, encaminhe-se cópia desta recomendação ao prefeito de Mossâmedes, Cácio Moreira Adorno, e ao presidente da Câmara Municipal de Mossâmedes, Luiz Antônio Rocha.

Autoriza-se que ofícios, notificações, correios eletrônicos e ordens de diligência ou de trabalho relacionados ao cumprimento da ordem sejam expedidos e subscritos pelos servidores do Ministério Público do Estado de Goiás lotados na Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes, observado o que dispõe o Ato Conjunto PGJ-CGMP n. 08, de 19 de maio de 2021 e os modelos constantes nos anexos que acompanham a normativa.

Publique-se no Diário Oficial do Ministério Público do Estado de Goiás (DOMP).

Entrega em mãos. Diligências comportáveis.

Certifique-se. Cumpra-se.

Mossâmedes-GO, datado e assinado eletronicamente.

Leonardo Seixlack Silva

Promotor de Justiça

[1] MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 14ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 510

[2] Em sentido semelhante: TJSP, Direta de Inconstitucionalidade 2135744-69.2019.8.26.0000; Rel. Cristina Zucchi; Órgão Especial; Data do Julgamento: 10/6/2020; Data de Registro: 15/6/2020

[3] MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 20ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 435

[4] STJ, REsp n. 1.565.310/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 18/8/2016, DJe 26/8/2020



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Seixlack Silva**, em 19/07/2023, às 16:32, e consolidado no sistema Atena em 19/07/2023, às 16:40, sendo gerado o código de verificação 11ceeb20-089a-013c-05a9-0050568b49ac, conforme Ato Conjunto PGJ-CGMP n. 4/2020.

A autenticidade do documento pode ser conferida mediante a leitura do QR Code.

Autos Extrajudiciais n. 202300266100

Recomendação 2023005597556

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS**, por intermédio do promotor de justiça ao final subscrito, no uso de suas atribuições constitucionais, legais e regulamentares, com fulcro nos artigos 127, e 129, II, III, e IX, ambos da Constituição Federal; 27, parágrafo único, IV, da Lei Federal n. 8.625/1993 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); 47, VII, da Lei Complementar Estadual n. 25/1998 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Goiás); 3º da Resolução n. 164/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público; 60 e seguintes da Resolução n. 09/2018 do Colégio de Procuradores de Justiça do Ministério Público do Estado de Goiás, e a considerar que:

a) A competência para legislar sobre direito urbanístico é concorrente (art. 24, I, CF), ou seja, cabe à União editar normas gerais (art. 24, § 1º), sem prejuízo da suplementação pelos Estados (art. 24, § 2º) e da disciplina pelos Municípios, de acordo com as peculiaridades locais (art. 30, I e II);

b) dispõe o art. 30, VIII, da Constituição Federal, competir aos Municípios "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano";

c) o artigo 182 da Constituição Federal, ao referenciar a responsabilidade dos Municípios em matéria afeta ao parcelamento de solo, afirma que 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";

d) a Constituição Federal, nos termos do caput do artigo 127, inaugurou uma nova ordem jurídica nacional e atribuiu ao Ministério Público papel preponderante no Estado Democrático de Direito, alçando-o à categoria de "instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado" e incumbindo-lhe da "defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis";

e) a Lei n. 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 benefício da coletividade, da segurança, e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

f) 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, IV, do Estatuto da Cidade);

g) 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 pólos geradores de tráfego, sem a previsão da 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, VI, do Estatuto da Cidade);

h) 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 do Estatuto da Cidade);

i) o "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."¹¹¹;

j) todo loteamento urbano, para ser aprovado, precisa preencher certos requisitos, entre outros, a destinação de áreas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público, comumente denominados como áreas institucionais e verdes, as quais devem ser proporcionais à densidade de ocupação da gleba loteada, prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem, conforme estabelecido no art. 4º, I, da Lei n. 6.766/79;

k) 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 n. 6.766/79);

l) antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Administração Pública 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);

m) não é compatível com o ordenamento jurídico a edição de norma municipal que dispõe sobre a opção do Município em deferir a substituição de reserva de áreas verdes ou institucionais em projeto de loteamento pela doação de obras pelo loteador em terrenos públicos, pois em descompasso com a Constituição do Estado de Goiás por veicular alteração da destinação

original dessas áreas fora das exceções admissíveis à regra (art. 87, V) e em afronta à norma federal que rege a matéria (Lei n. 6.766/79)^[2];

n) 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 n. 6.766/79);

o) a vedação legal contida no artigo 17 da Lei n. 6.766/79 destina-se não só ao loteador, como também ao Poder Público, que, ao receber tais áreas, tem o dever de instalar e colocar em funcionamento os aparelhos urbanos indispensáveis à qualidade de vida e bem-estar dos moradores do loteamento;

p) 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"^[3];

q) 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 n. 6.766/79);

r) 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 n. 6.766/79);

s) é incumbência do Poder Público Municipal autorizar a instalação de loteamento dotado da infraestrutura necessária à existência digna do cidadão, sendo ato elivado por desvio de poder desafetar bens repassados ao Município, em prol da edificação de áreas comunitárias destinadas à satisfação dos interesses única e exclusivamente de uma classe de pessoas ou de interesses particulares;

t) 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 n. 6.766/79);

u) 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 n. 6.766/79);

v) a Administração Pública 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 n. 6.766/79);

w) é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que o Município tem o dever-poder de agir para fiscalizar e regularizar loteamento ilegal, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade essa vinculada, e não discricionária^[4];

x) o Ministério Público tem atribuição institucional para participar em todas as fases e procedimentos do parcelamento do solo urbano (loteamento), e do respectivo registro, e atuar em virtude de eventual omissão da Administração Pública municipal e de outros órgãos públicos;

y) 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;

z) 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 n. 8.429/96 (Lei de Improbidade Administrativa), passível da aplicação de sanções administrativas, penais, além de perda de direitos políticos;

aa) a necessidade de prevenir futuras e eventuais alegações de conduta culposa pelo Registro de Imóveis da Comarca de Mossâmedes-GO no processo de registro de loteamentos que foram aprovados em desacordo com as exigências legais, a considerar o fato de que o loteamento "Chácaras Quinta da Serra" foi aprovado pelo Poder Público Municipal a despeito da ausência de reserva de áreas institucionais;

bb) o artigo 3º, § 1º, da Resolução n. 164/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público (CNMP), preceitua que, "preliminarmente à recomendação à autoridade pública, serão requisitadas informações ao órgão destinatário sobre a situação jurídica e o caso concreto a ela afetos, exceto em caso de impossibilidade devidamente motivada", requisito devidamente atendido no caso concreto, pois o Cartório de Registro de Imóveis de Mossâmedes-GO já encaminhou as informações e os documentos necessários para fundamentar a expedição desta recomendação, conforme movimento [Juntada 2023004878172](#);

cc) consoante previsão do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei n. 8.625/1993, o Ministério Público pode expedir recomendação dirigida aos órgãos da Administração Pública Federal, Estadual e Municipal, requisitando ao destinatário sua divulgação, assim como resposta por escrito;

RECOMENDA ao REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS, CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA COMARCA DE MOSSÂMEDES, CNPJ n. 03.021.721/0001-76, neste ato apresentado pela delegatária **MARCIANA**

ALVES BARBOSA GOMES, que, a fim de prevenir o registro de parcelamentos de solo urbano (loteamentos) sem obediência às normas vigentes e com potencial caráter lesivo à coletividade e ao meio ambiente, proceda de com acordo com as seguintes diretrizes:

1) abstenha-se de registrar o parcelamento do solo urbano (loteamento) sem a reserva de áreas de uso comum, 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) abstenha-se de registrar o parcelamento do solo urbano (loteamento) sem 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, I e § 2º, da Lei n. 6.766/79;

3) abstenha-se de registrar o parcelamento do solo urbano (loteamento) sem 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;

4) abstenha-se de registrar o parcelamento do solo urbano (loteamento) sem 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) - art. 4º, I, da Lei n. 6.766/79;

5) proceda 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; e f) vias de circulação (art. 2º, § 5º, da Lei n. 6.766/79);

6) abstenha-se de registrar o parcelamento de solo urbano (loteamento) localizado 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 aconselhem a edificação; e 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 n. 6.766/79);

7) abstenha-se de registrar loteamentos que não tenham delimitado e reservado ao Município de Mossâmedes áreas de uso institucional, social e verde, conforme dispõe a Lei nº 6.766/79;

8) abstenha-se de registrar 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 e municipal (art. 12, § 3º, da Lei n. 6.766/79);

9) proceder à comunicação de requerimento de registro de parcelamento do solo urbano (loteamento), mediante o encaminhamento de ofício ao Ministério Público, 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, em formato "Portable Document Format" (PDF), no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir do recebimento do projeto do parcelamento de solo urbano aprovado (processo de loteamento);

10) proceder amplo acesso ao processo de loteamento 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 n. 6.766/79);

Outrossim, na forma do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, *in fine*, da Lei n. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público), sob as penas da legislação, e para conhecimento de todos os interessados, o Ministério Público do Estado de Goiás requisita à delegatária do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Mossâmedes-GO, Marciana Alves Barbosa Gomes, que:

a) no prazo de 05 (cinco) dias, divulgue esta recomendação por meio de afixação em local de fácil acesso ao público, devendo permanecer em destaque pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias, e, após esse período, estar permanentemente acessível em arquivo eletrônico e meio físico, nos termos do artigo 67, I, da Resolução CPJ n. 09/2018 e do artigo 9º da Resolução CNMP n. 164/2017;

b) no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias, responda ao Ministério Público, por escrito e de modo fundamentado, sobre o atendimento ou não desta recomendação, com prova de sua divulgação nos termos do item anterior, sob pena de serem implementadas as medidas judiciais cabíveis ao caso, nos termos dos artigos 67, II, e 68, ambos da Resolução CPJ n. 09/2018, e artigos 10 e 11, ambos da Resolução CNMP n. 164/2017; e

c) caso opte pelo não atendimento ou atendimento parcial desta recomendação, encaminhe justificativa técnico-jurídica que demonstre as consequências práticas da decisão tomada, os obstáculos e dificuldades reais identificados pela gestão estadual para cumprir a recomendação, além de apresentar alternativas possíveis para a solução do problema coletivo ora recomendado, consoante artigos 20 e 22 da Lei Federal n. 4.657/1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Adverte-se a destinatária dos seguintes efeitos das recomendações expedidas pelo Ministério Público: a) constituir em mora o destinatário quanto às providências recomendadas, podendo seu

descumprimento implicar na adoção de medidas administrativas e ações judiciais cabíveis; b) tornar inequívoca a demonstração da consciência da ilicitude; c) 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.

Nesse sentido, o não atendimento desta recomendação ou o desrespeito de qualquer dos prazos indicados acarretará a adoção de todas as medidas legais necessárias à sua implementação e caracterizará o dolo exigido pela Lei Federal n. 8.429/1992 (Lei de Improbidade Administrativa) para a configuração de ato de improbidade administrativa. Nessa senda, a não divulgação e/ou não fornecimento das informações requisitadas, no prazo indicado, configurará os crimes previstos no artigo 330 do Código Penal e no artigo 10 da Lei Federal n. 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública).

Por fim, para ciência, encaminhe-se cópia desta recomendação ao prefeito de Mossâmedes, Cácio Moreira Adorno, e ao presidente da Câmara Municipal de Mossâmedes, Luiz Antônio Rocha.

Autoriza-se que ofícios, notificações, correios eletrônicos e ordens de diligência ou de trabalho relacionados ao cumprimento da ordem sejam expedidos e subscritos pelos servidores do Ministério Público do Estado de Goiás lotados na Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes, observado o que dispõe o Ato Conjunto PGJ-CGMP n. 08, de 19 de maio de 2021 e os modelos constantes nos anexos que acompanham a normativa.

Publique-se no Diário Oficial do Ministério Público do Estado de Goiás (DOMP).

Entrega em mãos. Diligências comportáveis.

Certifique-se. Cumpra-se.

Mossâmedes-GO, datado e assinado eletronicamente.

Leonardo Seixlack Silva

Promotor de Justiça

[1] MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 14ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 510

[2] Em sentido semelhante: TJSP, Direta de Inconstitucionalidade 2135744-69.2019.8.26.0000; Rel. Cristina Zucchi; Órgão Especial; Data do Julgamento: 10/6/2020; Data de Registro: 15/6/2020

[3] MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 20ª ed., São Paulo: Malheiros. p. 435

[4] STJ, REsp n. 1.565.310/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 18/8/2016, DJe 26/8/2020



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Seixlack Silva**, em **19/07/2023**, às **16:32**, e consolidado no sistema Atena em 19/07/2023, às 16:40, sendo gerado o código de verificação 17a0d370-009a-013c-06aa-0050568b49ac, conforme Ato Conjunto PGJ-CGMP n. 4/2020.

A autenticidade do documento pode ser conferida mediante a leitura do QR Code.

Autos Extrajudiciais n. 202300266100

Portaria 2023005472680

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS**, por intermédio do promotor de justiça ao final subscrito, no uso de suas atribuições constitucionais, legais e regulamentares, com fulcro nos artigos 127, *caput*, e 129, II e IX, ambos da Constituição Federal; 26, I, da Lei Federal n. 8.625/1993 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); 47, I, da Lei Complementar Estadual n. 25/1998 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Goiás); 8º, II, da Resolução n. 174/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público (CNMP); e 39, II, da Resolução n. 09/18 do Colégio de Procuradores de Justiça do Ministério Público do Estado de Goiás (CPJ/MPGO), e a considerar que:

a) a Constituição Federal determina ser função institucional do Ministério Público a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, bem como o dever de zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos aos direitos assegurados no texto constitucional, além de promover as medidas necessárias à sua garantia;

b) o Ministério Público possui competência institucional para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, dentre os quais a ordem urbanística, entendida como a ideal disposição dos meios e métodos com fins de se atingir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, objetivos elementares da política de desenvolvimento urbano;

c) dispõe o artigo 30, VIII, da Constituição Federal que "compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano";

d) o artigo 182 da Constituição Federal, ao referenciar a responsabilidade dos Municípios em matéria afeta ao parcelamento de solo, afirma que 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";

e) conforme prevê o Ofício Circular n. 74/2011 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, "O Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, ao receber decreto do prefeito municipal aprovando projeto de parcelamento do solo urbano, deverá comunicar o Ministério Público, mencionando o fato e fornecendo as informações básicas sobre o empreendimento, como o número do decreto do Prefeito Municipal, o nome do loteamento, o loteador e sua qualificação";

f) a comunicação do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mossâmedes acerca do requerimento subscrito pelas pessoas físicas Carlos Eduardo Fé Xavier, Ana Carla Fé Xavier e

Luiz Carlos Fé Xavier, já qualificados, para registro do loteamento denominado "Chácaras Quinta da Serra", em Mossâmedes-GO, objeto da matrícula n. 4.402; e

g) o artigo 39, II, da Resolução CPJ/MPGO n. 09/2018 assinala que o procedimento administrativo é o instrumento próprio da atividade-fim destinado a acompanhar e fiscalizar, de forma continuada, políticas públicas ou instituições;

RESOLVE instaurar **PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO** para acompanhar e fiscalizar a implementação do loteamento "Chácaras Quinta da Serra", objeto da matrícula 4.402, pelo que **DETERMINA**:

a) publique-se esta portaria de instauração de procedimento administrativo no Diário Oficial do Ministério Público - DOMP;

b) altere-se a classe do procedimento no sistema Atena para "procedimento administrativo de acompanhamento de políticas públicas", a considerar a conversão da notícia de fato em procedimento administrativo, na forma do artigo 10 da Resolução CPJ/MPGO n. 09/2018;

c) encaminhe-se recomendação ao prefeito de Mossâmedes, Cácio Moreira Adorno, sobre o procedimento de aprovação de parcelamentos do solo urbano (loteamentos) pelo Município de Mossâmedes, a considerar que o loteamento "Chácaras Quinta da Serra", objeto da matrícula 4.402, a despeito da reserva obrigatória de áreas institucionais, foi aprovado pelo Decreto Municipal n. 42/2023 sem observar o mencionado requisito;

d) encaminhe-se recomendação à delegatária do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Mossâmedes-GO, Marciana Alves Barbosa Gomes, sobre o procedimento de registro dos parcelamentos do solo urbano (loteamentos) aprovados pelo Município de Mossâmedes; e

e) encaminhe-se recomendação à delegatária do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Mossâmedes-GO, Marciana Alves Barbosa Gomes, para que se abstenha de registrar o loteamento "Chácaras Quinta da Serra", por ausência de reserva de áreas institucionais.

Autoriza-se que ofícios, notificações, correios eletrônicos e ordens de diligência ou de trabalho relacionados ao cumprimento da ordem sejam expedidos e subscritos pelos servidores do Ministério Público do Estado de Goiás lotados na Promotoria de Justiça da Comarca de Mossâmedes, observado o que dispõe o Ato Conjunto PGJ-CGMP n. 08, de 19 de maio de 2021 e os modelos constantes nos anexos que acompanham a normativa.

Encaminhem-se as chaves de acesso necessárias para o protocolo das respostas aos ofícios/notificações expedidos.

Entrega em mãos. Certifique-se. Após, renove-se a conclusão.
Cumpra-se.

Mossâmedes-GO, datado e assinado eletronicamente.

Leonardo Seixlack Silva
Promotor de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Seixlack Silva**, em 19/07/2023, às 16:31, e consolidado no sistema Atena em 19/07/2023, às 16:40, sendo gerado o código de verificação 017d94a0-089a-013c-06a4-0050668b49ac, conforme Ato Conjunto PGJ-CGMP n. 4/2020.

A autenticidade do documento pode ser conferida mediante a leitura do QR Code.

