

Ofício nº 1339/2019 – 5ª PJ – FBO
Ref.: Pç. Inf. 66.0300.0001769/2019

Objeto: Regularização fundiária do Bairro Nossa Senhora D'Ajuda

Itaquaquecetuba, 17 de setembro de 2019

Senhor Vereador,



Cumprimentando Vossa Excelência, sirvo-me do presente para encaminhar cópia da decisão de indeferimento de representação e cientificá-lo de que poderá recorrer ao E. Conselho Superior do Ministério Público no prazo de 30 (trinta) dias, como faculta nos termos do art. 15, §2, do Ato Normativo 484/06-CPJ.

Na oportunidade, apresento meus protestos de estima e consideração.


JOAQUIM PORTELA DIAS DO NASCIMENTO NETO
Promotor de Justiça

DAVID RIBEIRO DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal de Itaquaquecetuba
CÂMARA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA

CORRESPONDÊNCIA

N.º 149 , 2019

RECEBI EM 19 / 09 / 2019



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAQUQUECETUBA

PEÇAS DE INFORMAÇÃO Nº 256/2019

ASSUNTO: Regularização Fundiária no bairro Nossa Senhora D'Ajuda.

EGRÉGIO CONSELHO SUPERIOR,

DOUÇOS CONSELHEIROS

Tratam-se de Peças de Informação encaminhadas pela Câmara Municipal de Itaquaquecetuba visando a apuração da atuação do Município em efetivar a regularização fundiária do Bairro Nossa Senhora D'Ajuda, especificamente no que tange ao registro imobiliário e outorga das respectivas matrículas individualizadas aos moradores do local.

Segundo consta da manifestação encaminhada pela Casa Legislativa local (fls. 02/03), o parcelamento em questão é dotado de toda a infraestrutura urbana indispensável, no entanto, a despeito de sua regularidade urbanística e da adequada estruturação urbana, a questão fundiária permanece indefinida já que o empreendedor imobiliário encerrou suas atividades deixando de outorgar as respectivas escrituras aos adquirentes dos lotes.

Assevera que em razão disso, os moradores do local experimentam prejuízos financeiros em decorrência da desvalorização dos imóveis, bem como em relação à bitributação ocasionada pela cobrança sob a área total acrescida das frações individualizadas.

Informa a existência de emenda parlamentar, a disponibilização de verba Federal no valor aproximado de R\$ 430.000,00, a ser



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

aplicada pelo Poder Público local na regularização fundiária do bairro objeto do presente procedimento.

Referido Órgão oficiou à Municipalidade solicitando informações sobre a disponibilidade do valor da referida emenda parlamentar e quais medidas estariam efetivamente sendo tomadas à regularização do local.

O Município foi, também, oficiado por essa Promotoria da Habitação e Urbanismo a informar sobre a existência de estrutura urbana no local, e esclarecer se a irregularidade somente se refere à inexistência de matrícula (fls. 05)

A Municipalidade apresentou resposta a fls. 07/11, acompanhada de laudo de vistoria e fotografias, apresentada pela Secretaria Municipal de Planejamento a respeito da infraestrutura existente no local objeto de apuração, e manifestação da Secretaria Municipal de Habitação esclarecendo o motivo da irregularidade, bem como prestando informações relativas à emenda parlamentar.

Segundo parecer do Departamento de Planejamento Territorial, datado de 26 de abril de 2019, realizada vistoria na área, verificou-se que o bairro é dotado de infraestrutura urbana com ruas asfaltadas, serviços sanitários disponíveis (água encanada e rede de esgotos), iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica, drenagem interna e superficial de águas pluviais na Rua Ourinhos e Rua Pinhal, e um trecho da Rua Mairinque, serviços postais, telefone público, e transporte coletivo de passageiros na via lateral do Bairro, na Estrada de Santa Isabel, e no entorno do bairro existe acesso a todas as vias do loteamento.

Instruiu, ainda, a resposta, com cópia da manifestação encaminhada à Câmara Municipal, informando que em relação à emenda parlamentar de destinação de verbas federais à implementação de medidas



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

técnicas, administrativas e jurídicas necessárias à efetivação da Reurb do núcleo urbano informal Nossa Senhora D'Ajuda, houve a suspensão do repasse até dia 28 de novembro de 2019, aguardando-se a apresentação da titularidade da área, projeto executivo e licença ambiental. Fez acompanhar a resposta de cópia do "Contrato de Repasse" nº 867407/2018, convencionado junto à Caixa Econômica Federal. Informa, também, que a irregularidade do referido bairro se refere somente à matrícula.

É a síntese do necessário.

As informações e documentos juntados aos autos demonstram que o bairro objeto de investigação foi equipado com condições de infraestrutura que garantem condições de habitabilidade.

Conforme o relatório de vistoria encaminhado pelo Departamento de Planejamento Territorial do Município, o bairro é dotado de infraestrutura urbana com ruas asfaltadas, serviços sanitários disponíveis (água encanada e rede de esgotos), iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica, drenagem interna e superficial de águas pluviais na Rua Ourinhos e Rua Pinhal, e um trecho da Rua Mairinque, serviços postais, telefone público, e transporte coletivo de passageiros na via lateral do Bairro, na Estrada de Santa Isabel, e no entorno do bairro existe acesso a todas as vias do loteamento (fls. 09). Acrescido a isso, não há notícia de imissão em área de preservação ambiental ou de risco.

Verifica-se, também, que a Própria Câmara Municipal afirma ser o parcelamento em questão dotado de toda a infraestrutura urbana indispensável (fls. 02/03).

Outrossim, cabe ressaltar que a resposta apresentada pela Municipalidade ao Órgão Legislativo local afirma ser a irregularidade apenas



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

418

de cunho registral, não havendo entraves relacionados à regularização do empreendimento.

Por fim, saliente-se que foi disponibilizada verba federal proveniente de emenda parlamentar, destinada à regularização fundiária do local.

Desta forma, considerando que a questão fundiária está razoavelmente equacionada e que o bairro está provido de condições de habitabilidade, é caso de aplicação da Súmula 42 do E. Conselho Superior do Ministério Público: *"O Conselho Superior homologará promoção de arquivamento de inquérito civil ou assemelhado que tenha como objeto parcelamento de solo implantado de fato e completamente consolidado, quando, cumulativamente, (a) estiver provido da infraestrutura prevista em lei, que ofereça condições de habitabilidade e (b) for possível a regularização dominial dos lotes, ressalvando eventual infração penal. Em ocorrendo danos ambientais concomitantes, observar-se-á, quanto às atribuições, o disposto no Ato nº 55/95-PGJ."*

Cumpre observar que o Município de Itaquaquecetuba possui mais de 180 loteamentos inscritos no "Programa Cidade Legal", muitos deles desprovidos de condições mínimas de habitabilidade (ausência de água potável, energia elétrica, etc.), circunstância que, aliada aos sérios problemas financeiros enfrentados pela Prefeitura local, justificam que os recursos existentes sejam inicialmente investidos nos núcleos mais carentes de infraestrutura e/ou naqueles em que há situação de risco, o que não se verifica no caso em tela.

Ante o exposto, em se tratando de núcleo cuja regularização fundiária demonstrou-se adequada, estando provido de infraestrutura que oferece condições de habitabilidade, havendo apenas questões burocráticas pendentes de regularização do respectivo registro, promove o **INDEFERIMENTO** da Representação, comunicando-se o representante para eventual interposição de recurso, nos termos do artigo 118, do Ato Normativo 484

428



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- C.P.J. Sem prejuízo, determino a remessa ao E. Conselho Superior do Ministério Público, pugnano pela homologação, nos termos da Súmula 12, do CSMP.

Itaquaquecetuba, 02 de julho de 2019.

Joaquim Portela Dias do Nascimento Neto
Promotor de Justiça