

GAEMA PCJ-PIRACICABA INVESTIGA LOTEAMENTOS EM ZONA RURAL DE PIRACICABA

Os Promotores de Justiça do GAEMA (Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente), do Núcleo PCJ-Piracicaba, em cumprimento às metas de atuação regional, definidas anualmente em conjunto com a sociedade civil e determinadas pela Procuradoria-Geral de Justiça (Resolução 1.319/21), dentre elas a adoção de providências relacionadas ao desenvolvimento urbano-ambiental, instauraram nessa última semana 23 novos inquéritos civis para apurar a proliferação de novos parcelamentos de solo para fins urbanos na área rural de Piracicaba. Tais inquéritos civis têm os seguintes objetivos:

- 1) Apurar a efetiva existência de núcleos informais localizados em zona rural do Município de Piracicaba, implantado com fins urbanos (tais como para fins de moradia e/ou lazer);*
- 2) Tratando-se de núcleo informal não passível de regularização fundiária, acompanhar as medidas administrativas e judiciais que deverão ser tomadas pelo Município de Piracicaba, Proprietários, Posseiros Ou Responsáveis para o seu efetivo desfazimento;*
- 3) Uma vez constatado tratar-se de núcleo urbano informal consolidado até 22 de dezembro de 2016 (ou 27 de maio de 2.012, em caso de se situar em APP), acompanhar as medidas que deverão ser tomadas pelos responsáveis e/ou beneficiários para*

que que promovam a Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E), com observância aos ditames da Lei Complementar Municipal nº 404/2019 e da Lei Federal nº 13.465/2017;

4) Na eventualidade de ser constatada a inércia do MUNICÍPIO DE PIRACICABA quanto à adoção das providências para o desfazimento do loteamento/parcelamento, ou a sua regularização (quando possível), adotar eventuais medidas extrajudiciais ou judiciais cabíveis para que haja cumprimento de seu poder-dever de polícia em face da fiscalização e da ordenação do território (art. 30, VIII da Constituição Federal e arts. 10; 11; 14, I; 28, IV; 30; 31; 32; 33; 34; 36, IX e § 4º; 38; 39; 45; 47; 53, parágrafo único e 98 da Lei 13.465/17).”

O GAEMA Piracicaba, em atuação articulada com a Promotoria de Meio Ambiente e Urbanismo de Piracicaba, desde 2018 vem apurando as políticas públicas de regularização fundiária nesse Município, tendo identificado a existência de inúmeros núcleos urbanos informais.

A grave situação dos parcelamentos clandestinos, com cerca de 158 núcleos urbanos informais identificados pelo próprio Município, decorre de histórica omissão no poder-dever de controlar a expansão urbana por parte do Poder Público Municipal, remontando às administrações anteriores. Esse número elevado foi apurado pelos próprios órgãos municipais, que a pedido do Ministério Público, identificaram e elaboraram extensa relação desses núcleos habitacionais (loteamentos ou

chácaras de lazer ou chácaras de recreios, como usualmente se denomina), que não contaram com a aprovação dos órgãos competentes.

Muitos desses núcleos clandestinos tiveram suas instalações iniciadas após 22/12/16, data limite para que seja possível sua regularização caso não situado em áreas de preservação permanente (APP) e mesmo assim somente se até tal data o núcleo informal estiver consolidado. Considera-se núcleo urbano informal consolidado aquele que for de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

Da relação inicial de 158 loteamentos irregulares, O Município identificou 34 parcelamentos que supostamente não estariam consolidados até o citado marco legal, com encaminhamento de informações, localização georreferenciada, dados de proprietários e comparativo de imagens de satélite (antes e após Dezembro de 2016), o que viabilizou a instauração dos procedimentos investigatórios.

O Ministério Público vem cobrando providências urgentes por parte da Prefeitura de Piracicaba para que cumpra seu dever de fiscalizar o uso e ocupação de solo, como determina a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor.

É função do poder público municipal impedir o surgimento de novos núcleos clandestinos, exigir dos empreendedores e/ou beneficiários a regularização daqueles parcelamentos passíveis de serem regularizados, bem como o desfazimento dos loteamentos não consolidados até 22/12/16 (fora da APP).

A atuação do MP, além de prevenir e desestimular a formação de outros núcleos urbanos informais, tem por finalidade: (i) criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano; (ii) assegurar que tais empreendimentos sejam dotados de infraestrutura do saneamento básico, que engloba o abastecimento de água, esgotamento sanitário, o manejo de resíduos sólidos, a limpeza pública, a drenagem e o manejo de águas pluviais de transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas nas áreas urbanas (art. 3º, I, da Lei 11.445/07; (iii) garantir atendimento essencial à saúde pública, manter a qualidade dos serviços e o respeito ao meio ambiente, bem como aos usuários; (iv) prevenir prejuízos aos adquirentes de lotes (consumidores) que não poderão regularizar seus lotes, no caso de núcleos posteriores a 22/12/2016; (v) melhorar as condições urbanísticas e ambientais desses empreendimentos; (vi) ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Quando não for possível a regularização do núcleo, caberá aos parcelador e/ou beneficiários o seu desfazimento, podendo ocorrer acordo nesse sentido diretamente com o Município. Do contrário o ente Municipal deverá adotar as medidas cabíveis para o desfazimento do núcleo, sob pena de os gestores municipais responderem por ato de improbidade administrativa decorrente de eventual omissão.

Os loteamentos não passíveis de regularização por não estarem consolidados até as datas acima mencionadas, devem sofrer embargo administrativo por parte dos agentes municipais, não podendo, a partir daí, haver qualquer intervenção do loteador/adquirentes, quer para

construções, quer para implantação de infraestrutura, sob pena de responsabilização criminal dos infratores, além de multa.

A atividade desenvolvida por parte dos responsáveis pelos loteamentos clandestinos (não aprovados pelos órgãos públicos) ofendem ao interesse público e podem caracterizar, ainda, o crime do art. 50 da Lei 6.766/79, quer as unidades sejam comercializadas, quer sejam utilizadas para fins de moradia ou de lazer.

A ocupação desordenada de área rural acarreta consequências, como o adensamento populacional caótico e desprovido de equipamentos urbanos e comunitários, além de inúmeros danos ambientais e urbanísticos, exigindo do poder público a prestação de serviços públicos, em locais distantes dos centros urbanos, tornando onerosa e, não raro, inviáveis a execução de infraestrutura essencial como água, esgoto, coleta de resíduos, iluminação pública, segurança e outros.

Além disso, desconfiguram as características rurais do entorno, afetando os pequenos produtores, a agricultura e a pecuária, especialmente aquela de subsistência. Também afetam o adequado planejamento por parte dos órgãos competentes. Portanto, combater a construção de loteamentos em zona rural também visa proteger os denominados "cinturões verdes" das cidades, evitando o avanço do meio urbano sobre o rural, afetando as propriedades agrícolas, tão necessárias para a nossa subsistência.