



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeiro Grau

COMARCA DE CALDAS/MG

Caldas, 24 de fevereiro de 2022.

Ofício nº 047/2022 - JGC

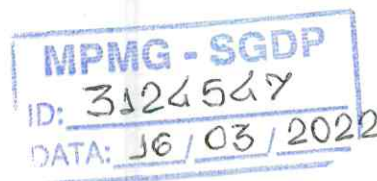
Processo nº 0020394-17.2016.8.13.0103

Senhor(a) Procurador(s) Geral,

Pelo presente, expedido do processo nº 0020394-17.2016.8.13.0103, de Ação Civil Pública, em que o Ministério Público do Estado de Minas Gerais move em face de Daniel Garcia de Oliveira e outros, considerando a necessidade e custear os honorários periciais requeridos pelo autor, venho solicitar-se o pagamento do perito nomeado, no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), através de depósito judicial, à disposição deste Juízo, conforme documentos em anexo, no prazo de cinco dias.

Renovo-lhe protestos de estima e consideração.

EDSON ZAMPAR JR.
JUIZ DE DIREITO



Ilmo(a). Sr(a).

Procurador Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais (Belo Horizonte/MG)

Fórum "Lopes da Costa" - Praça Joaquim Amarante, 621, centro, Caldas/MG - CEP 37780-000
Telefones (35) 3735-1563 e (35) 3735-1856



A PGJAA.
17/03/2022
Claudia Ferreira Pacheco de Freitas
Procuradora de Justiça
Secretária-Geral

16/03/2022 14:19 00094 TEL:31 330-8145
PST-MG PROTOCOLO GENL



Número: **0020394-17.2016.8.13.0103**

Classe: **[CÍVEL] AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Caldas**

Última distribuição : **02/06/2021**

Valor da causa: **R\$ 100.000,00**

Processo referência: **0020394-17.2016.8.13.0103**

Assuntos: **Cláusulas Abusivas**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
Ministério Público - MPMG (AUTOR)	
MUNICIPIO DE CALDAS (RÉU/RÉ)	
	LUIZ CLAUDIO LUQUINI (ADVOGADO)
A. C. D. O. (RÉU/RÉ)	
	EDILMAR DO CARMO E SILVA (ADVOGADO) KELY APARECIDA FERRAZ DE MELO (ADVOGADO)
G. H. D. O. (RÉU/RÉ)	
	EDILMAR DO CARMO E SILVA (ADVOGADO) KELY APARECIDA FERRAZ DE MELO (ADVOGADO)
NILMA APARECIDA DOS SANTOS OLIVEIRA (RÉU/RÉ)	
	EDILMAR DO CARMO E SILVA (ADVOGADO) KELY APARECIDA FERRAZ DE MELO (ADVOGADO)
JOAO GILBERTO DINIZ (RÉU/RÉ)	
	EDILMAR DO CARMO E SILVA (ADVOGADO) KELY APARECIDA FERRAZ DE MELO (ADVOGADO) FERNANDO FRANCISCO GONCALVES (ADVOGADO)
DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA (RÉU/RÉ)	
	EDILMAR DO CARMO E SILVA (ADVOGADO) KELY APARECIDA FERRAZ DE MELO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
8580713000	25/02/2022 14:44	Oficio solicitação - Procurador Geral	Oficio



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. nº 0020394-17.2016.8.13.0103

Vistos, etc.

Intimem-se para a apresentação de quesitos e indicações de assistentes técnicos em até cinco dias.

Após, fica nomeado perito aquele constante na listagem existente em Secretaria, o qual deverá ser intimado para apresentar proposta de honorários.

Apresentada, expeça-se ofício ao Procurador-Geral do Estado de Minas Gerais, com cópia da inicial, da decisão de saneamento e do presente despacho, solicitando-se o depósito do valor de honorários periciais.

Depositados, intime-se o perito para os trabalhos, cujo laudo deverá ser entregue em até trinta dias.

Intimem-se.

Caldas, 24 de novembro de 2021.



EDSON ZAMPAR JR.

JUIZ DE DIREITO



Número do documento: 21112508385478700007114495480

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21112508385478700007114495480>

Assinado eletronicamente por: EDSON ZAMPAR JUNIOR - 25/11/2021 08:38:55

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA
COMARCA DE CALDAS MG.**

Carlos Hermínio de Souza, brasileiro, casado, engenheiro civil, registrado no C.R.E.A. sob n.º 27241/D com escritório situado na Praça Dr. Paiva de Oliveira n.º 521, bairro Centro, nesta cidade de Caldas- MG, infra-assinado, nomeado perito nos autos: 0020394-17.2016.8.13.0103, sendo Autor: Ministério Público-MPMG e Réus: Daniel Garcia de Oliveira e Outros(5), vem mui respeitosamente à presença de V. EXA., apresentar proposta de honorários conforme solicitado.

Sinto-me muito honrado pela nomeação para desempenhar a função de perito judicial nestes autos e para tanto fixo meus honorários em R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais).

Caldas, 22 de fevereiro de 2022.


Carlos Hermínio de Souza
Engenheiro civil
CREA 27241/D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE CALDAS/MG

0020394-17.2016

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, por seu Promotor de Justiça, adiante assinado, com fundamento nos artigos 1º, inciso IV, 5º e 21 da Lei 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública), artigos 81, 82, 110 e 117 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), art. 25, IV, "a", da Lei nº 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público), na Lei 6.766/79 e art. 129, inciso III, da Constituição Federal, vem propor **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, com **PEDIDO DE LIMINAR**, em face de

DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, nascido em 07/05/1983, filho de Olivino Domingues de Oliveira e de Maria Aparecida Garcia de Oliveira, portador da CI-RG nº MG-13.378.647/SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 070.515.166-20, residente no imóvel rural denominado Sítio Moedas, Distrito de Laranjeiras de Caldas, KM 16 da BR 459, em Caldas/MG;

JOÃO GILBERTO DINIZ, brasileiro, casado, construtor, portador da CI-RG nº M2185518/SSP/MG, inscrito no

Jose Eduardo de Souza Lima
Promotor de Justiça

CPF/MF sob nº 346.830.626-15, residente na Rua Paissandu, nº 134, Bairro Dom Bosco, em Poços de Caldas/MG;

NILMA APARECIDA DOS SANTOS OLIVEIRA, brasileira, viúva, agricultora, portadora da CI-RG nº MG-18.782.858/SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob nº 078.594.126-67, residente no Sítio Rio Verde, Bairro Rio Verde, em Caldas/MG;

GABRIEL HENRIQUE DE OLIVEIRA, brasileiro, menor impúbere, nascido em 18/02/2005, filho de Reginaldo Acássio de Oliveira e de Nilma Aparecida dos Santos Oliveira, inscrito no CPF/MF sob nº 144.913.476-97, residente no Sítio Rio Verde, Bairro Rio Verde, em Caldas/MG;

ALINE CRISTINA DE OLIVEIRA, brasileira, menor impúbere, nascida em 21/11/2008, filha de Reginaldo Acássio de Oliveira e de Nilma Aparecida dos Santos Oliveira, inscrita no CPF/MF sob nº 144.913.136-01, residente no Sítio Rio Verde, Bairro Rio Verde, em Caldas/MG; e

MUNICÍPIO DE CALDAS, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Dr. Paulino Figueiredo, nº 55, Centro, em Caldas/MG, representado pelo Prefeito Municipal Ulysses Suaid Porto Guimarães Borges, encontrado no endereço acima,

pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos.

1 - DOS FATOS.

Segundo se apurou no anexo **Inquérito Civil** nº **MPMG-0103.14.000128-2**, instaurado no âmbito desta Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Comarca de

Caldas, os requeridos **DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA** e **JOÃO GILBERTO DINIZ**, associados entre si e também a **Reginaldo Acássio de Oliveira**, este já falecido, de quem são herdeiros os também requeridos **NILMA APARECIDA DOS SANTOS OLIVEIRA** (viúva meeira), **GABRIEL HENRIQUE DE OLIVEIRA** (filho) e **ALINE CRISTINA DE OLIVEIRA** (filha), promoveram o parcelamento do solo, para fins urbanos, em zona rural, fazendo propaganda e alienando lotes, no lugar denominado **RIO VERDE** ou **COROADO**, neste Município de Caldas, sem aprovação do Município de Caldas, sem prévia anuência dos órgãos do Estado nem do INCRA, agindo, desse modo, em desacordo com as normas da Lei Federal nº 6.766/79 (artigos 3º, caput; 12; 13, § único; 18; 37; e 53).

Valeram-se os requeridos e o falecido **REGINALDO ACÁSSIO DE OLIVEIRA** de uma porção de terras de 5h.58a.14c., adquirida de imóvel rural maior, a qual, após escritura pública de divisão e demarcação, acabou inscrita sob a rubrica da matrícula nº 14.767, do CRI local.

A partir de tal aquisição, pela qual se estabeleceu, formalmente, uma comunhão entre **DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA** e **REGINALDO ACÁSSIO DE OLIVEIRA** sobre o referido imóvel, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada qual, passaram eles, com a efetiva participação de **JOÃO GILBERTO DINIZ**, a implantar um loteamento no local.

Este, embora não figurasse na matrícula imobiliária como coproprietário, ostentou, desde o início, a condição de coproprietário da referida área de terras, até mesmo porque participou, com numerário, da compra da mesma e, posteriormente, auferiu, assim como os outros, parte igual nos lucros obtidos com as vendas de lotes.

José Eduardo de Souza Lima
Promotor de Justiça

De fato, apurou-se que chegaram a realizar a venda de cerca de cerca de vinte e quatro lotes ou frações ideais, com áreas que variaram entre seiscentos e cinquenta e dezoito mil metros quadrados, além de ter aberto nove vias de circulação, sem pavimentação, sem guias ou sarjetas, com largura média de cinco metros e extensão total de 1.800 metros.

Em declarações prestadas no bojo do incluso inquérito civil, reconheceram os requeridos **DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA** e **JOÃO GILBERTO DINIZ** que não houve aprovação do INCRA e tampouco do Município de Caldas para o fracionamento da área.

Pelos mesmos foi ainda reconhecido que o loteamento não conta com sistemas públicos de coleta de esgoto e lixo, tampouco da infraestrutura de pavimentação, de coleta e tratamento de esgoto, de rede elétrica e de água tratada.

Levantamentos técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agropecuária, constantes das folhas 35/43, evidenciam que os réus efetuaram, de fato, as relatadas alienações de frações ideais do imóvel.

Os diversos registros retratados na certidão imobiliária relativa à matrícula 14.767 do CRI local, que se encontra reproduzida às fls. 128/129 do inquérito civil incluso, fazem prova dessas alienações, figurando nelas como alienantes os requeridos **DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA** e **JOÃO GILBERTO DINIZ**.

Entretanto, estes também confessaram que muitos lotes foram alienados por meio de contratos particulares de compromisso de compra e venda, o que leva à

conclusão de que muitas alienações ainda não experimentaram registro junto ao CRI local.

Entre as aferições feitas no parecer técnico encaminhado pela SEMAGRO constam as de que houve a abertura de vias públicas de circulação, de que não se dotou o lugar de infraestrutura mínima, de que se verifica a demarcação e o cercamento de lotes, alguns ostentando, inclusive, anúncios de vendas, e de que já houve até mesmo a edificação de casas no local.

Além disso, fez-se constar em tais levantamentos técnicos que se constatou movimentação de solo no local, por meio de obras de terraplenagem realizadas em alguns lotes, sem a implementação de qualquer estrutura a de contenção de processos erosivos, fato que favorece o carreamento de sólidos em direção aos cursos d'água, que, assim, podem ser assoreados.

Há efetiva necessidade da tutela jurisdicional, para impedir que a área seja ilegalmente ocupada, dotada de precários equipamentos urbanos, com a edificação de moradias sem cuidados técnicos, necessários para impedir a degradação do meio ambiente e para preservar a segurança e a saúde dos seus habitantes, pois a ocupação do solo, por loteamento clandestino, constitui-se em foco de poluição, por acarretar inevitável produção e despejo de resíduos domésticos (esgoto, p. ex.) sem tratamento.

É imperioso paralisar-se a captação ilícita e criminosa de recursos de incautos adquirentes das frações de terras do loteamento clandestino.

Essa providência faz-se ainda mais urgente quando se atenta para o fato de que, historicamente, o

Município de Caldas não tem se revelado capaz de disponibilizar instrumentos de contenção desse tipo de parcelamento irregular do solo rural.

Por outro lado, a existência de edificações no local deixa também evidenciada a necessidade de que se evite que se potencializem ainda mais os danos urbanísticos e ambientais.

Entretanto, em meio à tramitação do caderno investigatório que instrui a presente inicial, noticiou-se que o Município de Caldas, por iniciativa do eminente Prefeito Municipal, lançou-se a buscar supostos mecanismos para a regularização de loteamentos clandestinos como o implantado pelos primeiros requeridos e, nesse esforço, concebeu projeto de lei que, por fim, restou aprovado, com a edição da Lei nº 2.276/2015.

A lei em questão dispõe, em seu artigo 1º, o seguinte:

"Art. 1º - O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chácaras de recreio particulares no Município de Caldas será feito mediante implantação de condomínios rurais".

Dispondo, na sequência, sobre diversos aspectos do que convencionou chamar "chácaras de recreio" e de "Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio - ZUEC", a mencionada lei resvala em inquestionável inconstitucionalidade, conforme detidamente exposto em pareceres exarados pela Coordenadoria Estadual da Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo e pela Promotoria de Justiça Metropolitana de Habitação e Urbanismo, em expedientes relativos a iniciativas análogas havidas nas

Comarcas de São Sebastião do Paraíso/MG e de Pouso Alegre/MG, os quais encontram-se juntados no incluso inquérito civil.

Com efeito, a Lei Municipal nº 2.276/2015 representa indiscutível invasão da competência privativa da União Federal para legislar sobre parcelamento, uso e ocupação do solo rural, visto que a matéria integra o Direito Agrário, e não o Direito Urbanístico, esse sim de competência concorrente dos entes federativos.

Ademais, o chacreamento constitui modalidade de uso urbano, não podendo ser implantado em zona rural, conforme o disposto no artigo 3º, *caput*, da Lei Federal nº 6.766/79.

A lei aprovada pela Câmara Municipal de Caldas padece ainda de outros vícios de inconstitucionalidade, pois por ela se pretendeu criar nova modalidade de parcelamento do solo, que se denominou "condomínio", utilizando-se indevidamente do regime da Lei Federal nº 4.561/1964, que regulamenta o "condomínio edilício e as incorporações imobiliárias", matéria de Direito Civil, também de competência exclusiva da União Federal.

Em caso análogo, da Lei Complementar nº 31/2011 de São Sebastião do Paraíso/MG, que estabeleceu diretrizes para a regularização e aprovação de parcelamento de solo rural, o Ministério Público moveu ação civil pública, obtendo ordem liminar que impediu a Municipalidade de aprovar loteamentos com base em tal legislação.

No julgamento do agravo de instrumento manejado pelo Município de São Sebastião do Paraíso (nº1.0647.14.004383-5/001), decidiram os eminentes Desembargadores da 1ª Câmara Cível do TJMG suscitar incidente

José Eduardo de Souza Lima
Promotor de Justiça

de inconstitucionalidade, que, por fim, foi acolhido, à unanimidade, pelo Órgão Especial daquela egrégia Corte.

Do voto condutor do eminente Relator, Desembargador Eduardo Machado, colhe-se o seguinte:

"Verifica-se, portanto, que a Lei Complementar 30/2011 ao determinar em seu art. 2º, § 1º, o parcelamento do solo rural, ainda que para destinação urbana, usurpou de competência privativa da União.

Caberia ao Município, primeiramente, converter a área rural em urbana para poder legislar sobre o assunto. Ainda assim, antes da implementação dos condomínios fechados, seria necessário o preenchimento das formalidades previstas na Lei Federal 6766/79, que trata do parcelamento do solo urbano.

Isto porque no que tange à competência sobre o direito urbanístico, apesar de concorrente, deve o Município observar o disposto nos artigos 21 e 24 da CR/88, bem como os artigos 165, 169 e 170 da Constituição do Estado de Minas Gerais, que tratam do tema.

Em outras palavras, ao Município cabe apenas legislar, de forma residual, sobre assuntos de interesse local, nos exatos termos do art. 30, I, da CR/88.

Nestes termos, constatada a ofensa ao princípio da independência e harmonia entre os poderes, prevista no art. 2º da CR/88, a inconstitucionalidade da norma atacada deve ser declarada".

Este órgão de execução, manifestando-se em ação civil pública proposta em face dos responsáveis por outro loteamento clandestino implementado na zona rural do Município de Caldas, posicionou-se, a princípio, no sentido de que o ente público em questão não teria que integrar, necessariamente, o polo passivo da ação.

Esse posicionamento, no entanto, deve ser revisto, pois, de certo modo, o Município de Caldas concorreu, sim, historicamente, para que se implantassem loteamentos clandestinos em sua zona rural, faltando ao seu dever de fiscalização das posturas urbanísticas e até mesmo incentivando essas iniciativas ilícitas, mediante o recolhimento de ITBI das transações imobiliárias que se faziam visivelmente irregulares e até mesmo providenciando a designação de nomes de ruas para as vias clandestinamente abertas.

No caso aqui tratado, a postura do Município de Caldas não foi diferente, pois, diante das dezenas de alienações de partes ideais do imóvel, fez regular recolhimento do ITBI, quando se apresentava como de seu dever obstar tais iniciativas.

Mas, se não bastassem essas ações e omissões, que revelam o envolvimento direto do Município de Caldas com a implantação do loteamento clandestino, há que se ponderar ainda que, agora, com a edição da citada Lei Municipal, que estaria sendo usada a pretexto de regularizar as chamadas "chácaras de recreio particulares" e "Zonas de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio - ZUEC", reforçou-se a convicção quanto a que deve integrar o polo passivo da ação.

À vista do expendido, outra solução não resta ao Ministério Público senão o ajuizamento da presente ação, com o fito de ver restaurada a ordem jurídica violada.

2 - DO DIREITO.

2.1 - DA CLANDESTINIDADE E DA ILEGALIDADE DO LOTEAMENTO IMPLEMENTADO PELOS REQUERIDOS.

A Lei Federal 6.766/79 estabelece exigências quanto à execução de qualquer parcelamento do solo, para fins urbanos, dentre as quais se destacam:

a) **licença** de instalação pela FEAM, necessária para a aprovação, implantação e registro de loteamento ou desmembramento, pois qualquer parcelamento do solo é considerado fonte de poluição, independente do fim a que se destina (DN 58/2002 do COPAM);

b) **aprovação** pela Prefeitura (art. 12, Lei 6.766/79), observada também a legislação municipal respectiva;

c) efetivação do **registro especial** (art. 18, Lei 6.766/79);

d) elaboração de **contrato padrão** contendo cláusulas e condições protetivas ditadas por lei (arts. 25 a 36, Lei 6.766/79);

e) estar a gleba situada fora das áreas de risco ou de proteção ambiental (art. 3º, par. único, Lei 6.766/79), e em **zona urbana ou de expansão urbana**, sendo necessária **prévia audiência** do INCRA, quando houver a alteração de uso do solo rural para fins urbanos (artigos 3º, **caput**, e 53, Lei 6.766/79);

f) **execução de obras** de infraestrutura (art. 18, V, Lei 6.766/79).

As limitações de ordem pública relativas a uso e ocupação do solo, a arruamento, salubridade, segurança, funcionalidade e estética da cidade destinam-se a propiciar melhor qualidade de vida à população. Tais preceitos atendem à coletividade como um todo, pois preservam os recursos naturais destinados ao conforto da população, disciplinam a utilização dos espaços habitáveis e, para o bem-estar geral, consagram os critérios de desenvolvimento do Município.

A desordenada ocupação do solo, resultante da não observância às normas urbanísticas, conduz:

a) à proliferação de habitações edificadas sem critérios técnicos (**insegurança**) e em condições sub-humanas;

b) ao surgimento de focos de degradação do ambiente e da saúde (despejo de resíduos domésticos em cursos d'água, córregos, ruas, disposição de lixo a céu aberto - **insalubridade**);

c) ao adensamento populacional desprovido de equipamentos urbanos e comunitários definidos em lei (art. 4º, § 2º, e art. 5, par. único, Lei 6.766/79) e incompatível

José Eduardo de Souza Lima
Promotor de Justiça

com o meio físico (má localização), gerando o crescimento caótico da cidade;

d) à marginalização dos seus habitantes com o incremento das desigualdades sociais e reflexos na segurança da população.

A obediência ou a ofensa aos padrões urbanísticos necessariamente *projeta seus efeitos por toda a parte, alcançando indiscriminadamente quem more ou, eventualmente, transite pela cidade. Está em causa a defesa de condições adequadas para a vida coletiva* (HELY LOPES MEIRELLES, *Direito de Construir*, 4ª edição, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1983, p. 91), instaurando-se entre os possíveis interessados **"tão firme união que a satisfação de um só implica de modo necessário a satisfação de todos; e, reciprocamente, a lesão de um só constitui, ipso facto, lesão da inteira coletividade"** (JOSÉ CARLOS BARBOSA MOREIRA, *Temas de Direito Processual*, 3ª série, Ed. Saraiva, São Paulo, p. 195).

O parcelamento do solo aqui tratado, em franca execução, espelha prática comum em Caldas: a implantação de loteamentos clandestinos, que não atendem às normas urbanísticas federais, estaduais e municipais, e que sugam as economias de famílias carentes de moradia.

A responsabilidade dos requeridos pela restauração do solo, pela reparação dos prejuízos causados aos adquirentes dos lotes (juridicamente inexistentes e não passíveis de utilização urbana) e pela prevenção de danos à coletividade, com a cessação das atividades (os loteamentos clandestinos são focos de poluição e degradação da qualidade de vida urbana), advém de fontes distintas, como será visto.

2.2 - DA RESPONSABILIDADE DOS LOTEADORES.

A responsabilidade dos loteadores advém da Lei 6.766/79, que dispõe que lhes cabe a regularização do loteamento e a reparação dos prejuízos causados aos compradores de lotes e ao Poder Público (artigos 38 e 47), por ofensa ao patrimônio de terceiros de boa fé e às normas de ordem pública, inclusive pela prática de um delito (art. 50, I, e par. único, I e II, c.c. art. 51).

A Lei Lehmann prescreve, outrossim, hipótese de solidariedade entre as pessoas do mesmo grupo que executam parcelamento clandestino (art. 47):

"Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público".

Segundo TOSHIO MUKAI, ALAÔR CAFFÉ ALVES e PAULO JOSÉ VILLELA LOMAR, "grupo econômico" e "grupo financeiro", no contexto dessa norma, são conceitos amplos, que abrangem *"larga margem de formas associativas, envolvendo pessoas físicas e jurídicas"* ("*Loteamentos e Desmembramentos Urbanos*", Ed. Sugestões Literárias, 2ª ed., 1987, pág. 255).

Tendo em conta o teor e a intenção da Lei 6.766/79, esses autores anotam que, no seu contexto, o conteúdo dos termos "grupo econômico" e "financeiro" é propositalmente aberto, permitindo sua identificação sempre que pessoas, físicas ou jurídicas, ajustam esforços e recursos, para a execução de um mesmo parcelamento urbano.

Normas outras de responsabilidade civil aquiliana e contratual incidem sobre sua conduta, pois:

a) por ação voluntária, violaram direitos e causaram prejuízos a outrem (aos adquirentes, porque lhes alienaram porções de terra não registráveis como lotes nem passíveis de utilização urbana), obrigando-se a reparar o dano (Código Civil, art. 159 c.c. o art. 1518, *caput* e par. único);

b) efetuando loteamento clandestino, os réus assumem a posição de agentes poluidores (art. 3º, IV, Lei 6.938/81: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, responsável, direta ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental), agindo de forma eficiente para a implantação de um parcelamento clandestino (foco de degradação ambiental), respondendo objetivamente (Lei 6.938/81, art. 14, § 1º) por danos ao meio ambiente, causando poluição (art. 3º, III, Lei 6.938/81: degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente prejudiquem a saúde, a segurança, o bem-estar da população, afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente ou lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos), gerada principalmente pela produção e lançamento de efluentes e esgotos;

c) praticaram atos nulos, ao celebrarem contratos (ou concorrerem para a sua elaboração) de objeto ilícito, alienando lotes sem prévio registro do parcelamento (Código Civil, art. 82, c.c. o art. 145, II; art. 37 da Lei 6.766/79), já que a existência jurídica do lote (bem jurídico contratual) só se opera com o **registro** do parcelamento no ofício predial, antes do que a gleba dividenda permanece intacta, não se podendo falar na existência de quadras e lotes, cuja constituição só ocorre com a fragmentação do imóvel

originário, por ele (registro) efetivada (DARCY BESSONE, *Da compra e venda: promessa & reserva de domínio*, 3ª ed., Ed. Saraiva, São Paulo, 1988, p. 86; SÉRGIO A. FRAZÃO DO COUTO, *Manual Teórico e Prático do Parcelamento Urbano*, Ed. Forense, Rio de Janeiro, 1981, p. 175; NARCISO ORLANDI NETO, *Os Loteamentos Irregulares e sua Regularização*, em "Revista do Advogado", Ed. AASP, 1985, nº 18, p. 8).

2.3 - A TUTELA PELO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

Os dois primeiros requeridos e os herdeiros de Reginaldo Acássio de Oliveira revelaram-se, como já exposto, agentes diretamente empenhados no aliciamento de adquirentes, veiculando propaganda e promovendo a alienação de lotes, unidades individuadas e destacadas de glebas indivisas, pelo que praticaram atividades de um processo de **transformação** e **comercialização**, colocando **produtos** no mercado (art. 3º, § 1º da Lei 8.078/90 - C.D.C.), comportando-se como **fornecedores**, na medida em que alienaram as unidades fracionadas ao consumidor final (o adquirente).

Deram eles ensejo a uma **relação de consumo** regrada pela Lei 8.078/90, mas desatenderam aos direitos básicos dos adquirentes consumidores, notadamente quanto:

- à proteção contra práticas e cláusulas abusivas (art. 6º, IV);

- à prestação de informação adequada e clara sobre o produto (lote), especificando os riscos que pudesse apresentar (art. 6, III).

José Eduardo de Souza Lima
Promotor de Justiça

As vendas marcaram-se por cláusulas abusivas e nulas (art. 51, IV, e § 1º, I, II e III, CDC), que ofendem os princípios fundamentais do sistema jurídico a que os contratos pertencem (Lei 6.766/79), restringindo direitos fundamentais inerentes à sua natureza ao estabelecer:

a) cláusulas contratuais que não seguem um padrão de conhecimento público, posto que a Lei 6.766/79 exige o instrumento particular com **modelo arquivado no ofício predial** (art. 18, VI), contendo as **disposições legais obrigatórias** ditadas pelo art. 26, *caput*;

b) que o consumidor está adquirindo área que sequer pode ser individualizada e demarcada no todo, disposição aleatória que impossibilita, de plano, a **identificação do lote adquirido**, com sua descrição, confrontações e outras características (art. 26, III, Lei 6.766/79), subtraindo ao adquirente a **perfeita informação sobre o produto** (art. 31 do CDC);

c) descaracterização do produto, ainda que indireta, na medida em que deveria ser ofertado em conjunto com a consecução de **obras de infraestrutura do loteamento**, já que, por lei, **compete ao loteador a sua execução e custeio** (art. 18, V, da Lei 6.766/79).

Outrossim, além da **nulidade de objeto** dos contratos (que versam sobre lotes inexistentes, por falta de registro do loteamento) e do **vício de conteúdo** (cláusulas nulas), as contratações encerram a alienação de **produtos impróprios ao uso e consumo**, por serem inadequados ao fim a que se destinam (art. 18, § 6º, III, CDC).

Jo
↑

Com efeito, as glebas parcelandas situam-se em **zona rural**, onde a Lei 6.766/79 veda a execução de loteamentos para fins urbanos (art. 3º, caput).

Por outro lado, os lotes postos à venda têm áreas inferiores ao módulo rural, não se prestando sequer a uma utilização rurícola.

A conduta dos dois primeiros requeridos e do falecido Reginaldo Acássio de Oliveira de **não informar aos adquirentes dos riscos dos produtos**, induziu-os a erro substancial ou essencial, passível de anulação dos contratos, pois o ato jurídico pode ser anulado quando há vício de consentimento, por erro substancial que interessa ao objeto da declaração, natureza do ato ou a alguma das qualidades a ele essenciais (artigos 86, 87 e 147, II, do Código Civil).

Discorrendo sobre a ignorância e o erro, WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO (Curso de Direito Civil - vol. I - pag. 185) escreve que:

"Ignorância é completo desconhecimento acerca de um objeto. Erro é a noção falsa a respeito desse mesmo objeto, ou de determinada pessoa. Por outras palavras, na primeira a mente está in albis; na segunda, o que está registrado é falso.

Num e noutro caso, o agente é levado a praticar o ato jurídico, que não praticaria por certo, ou que praticaria em circunstâncias diversas, se estivesse devidamente esclarecido.

(...)

José Eduardo de Souza Lima
Promotor de Justiça

Ocorre erro sobre alguma das qualidades essenciais do objeto principal da declaração, quando se supunha existente determinada qualidade, que, porém, não existia, tendo a falsa crença determinado a vontade (error in substantia)".

Aos consumidores que já adquiriram lotes nessa área, além de outras ações (art. 83, CDC), assegura-se o direito de anular os contratos.

Aos potenciais adquirentes (indetermináveis) a lei confere o direito a uma proteção preventiva, que o Ministério Público está habilitado a postular.

2.4 - SIMPLES VENDA CONSTITUI O CRIME FORMAL - ESTADO DE PERMANÊNCIA DELITUOSA - PARCELAMENTO JURÍDICO E PARCELAMENTO MATERIAL.

Cumprê assinalar que os três primeiros requeridos mantêm-se em seu "estado de inércia delituosa". Com efeito, eles deram início ao loteamento com as primeiras alienações de lotes, inaugurando conduta prevista no art. 50, § único, I e II, da Lei 6.766/79. Prosseguem no recebimento dos numerários e demais contratações. Já houve movimentação de terras e a causação de focos erosivos, assim como a edificação das primeiras casas (laudo de fls. 109/114).

Com sua conduta, os réus prosseguem na prática das duas fases de parcelamento de que cuida a Lei 6.766/79 (o jurídico e o material), consoante ensinamento do Desembargador gaúcho RUY ROSADO DE AGUIAR JÚNIOR ("Normas penais sobre o parcelamento do solo urbano", "in" "Direito do

Urbanismo - Uma Visão Sócio Jurídica", coordenação de Álvaro Pessoa, IBAM/SP, 1981, págs. 207/208):

"Parcelamento é uma operação que normalmente se desdobra em diferentes fases. Pontes de Miranda faz a distinção: loteamento material, que compreende os momentos, a) de fazer indicável algum terreno novo, a ser cortado do velho; b) de cortar o terreno antigo para se separar algum terreno novo; e o loteamento jurídico, que corresponde à sua entrada na esfera do Direito.

Atentando nessa classificação, pode-se dizer que as ações de iniciar ou efetuar loteamento ou desmembramento têm por objeto tanto o parcelamento material quanto o jurídico, pois a lei, indistintamente, ora se refere a um ou a outro, como se vê, p. ex., no inc. III do art. 50, onde está prevista uma situação de parcelamento material, e no art. 52, que dispõe sobre o parcelamento jurídico.

A conduta sobre a letra (a) se realiza mediante a indicação do loteamento ou desmembramento, com a delimitação dos novos terrenos em plantas ou documentos. A ação se desenvolve frente ao público ou a pessoas determinadas, adquirentes, proponentes ou interessados, com a assinatura de escritura pública ou particular de venda ou promessa de venda, com ofertas, promessas ou comunicações relativas ao parcelamento, feitas através de correspondência, prospectos, volantes, letreiros, anúncios ou propaganda pela imprensa, com ou sem propósito manifesto de vender" (assim, também, RUI STOCCO, Código Penal e sua Interpretação Jurisprudencial, Ed. Revista dos Tribunais, 3ª ed., 1990, p. 1882, nota 2.00 ao art. 50, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

É mister paralisar-se a execução do loteamento clandestino, para inclusive impedir a edificação das casas pelos adquirentes, razão por que a tutela preventiva do Judiciário é necessária, o que ora se passa a requerer.

2.5 - DA INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI MUNICIPAL Nº 2.276/2015.

Consoante se extrai dos documentos que acompanham a inicial, notadamente os pareceres exarados pela Coordenadoria Estadual da Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo e pela Promotoria de Justiça Metropolitana de Habitação e Urbanismo, a Lei Municipal Nº 2.276/2015 encontra-se eivada de vícios de inconstitucionalidade.

É preciso consignar, desde logo, que a competência constitucional para legislar sobre Direito Agrário é privativa da União, conforme inteligência do artigo 22, I, da Magna Carta.

Destarte, o Município de Caldas, ao editar a Lei Municipal nº 2.276/2015, que estabelece diretrizes para regularização e aprovação de parcelamentos do solo rural, usurpou competência privativa da União, padecendo esta legislação de flagrante inconstitucionalidade formal por haver sido elaborada e aprovada por ente incompetente.

O artigo 1º da lei municipal faz referência expressa a que, "o parcelamento do solo rural para efeito da criação de chácaras de recreio particulares no Município de Caldas será feito mediante implantação de condomínios rurais", ao passo que o seu artigo 7º ainda prevê que "os condomínios rurais integrarão a ZUEC - Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio - por decreto do Poder Executivo após a

aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, nos termos do artigo 21 desta lei (...)".

Logo, percebe-se que o Município pretende, com os comandos que emanam da citada lei, possibilitar a regularização e a instituição de loteamento de chácaras destinadas a lazer e recreação com características urbanas, contudo fora da zona urbana ou de expansão urbana, portanto, na zona rural, malgrado caracterize esta como "Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio".

Ora, **tratando-se de parcelamento de solo situado na zona rural**, indiscutivelmente devem ser observadas as regras contempladas no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964). Nesse contexto, a competência administrativa para aprovação de parcelamento do solo rural é conferida ao INCRA e não ao Município, nos termos do que dispõe o artigo 61 do Estatuto da Terra.

A fragmentação do solo rural, como é cediço, não deve retirar as características que lhe são peculiares, compreendendo a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, consoante o módulo rural mínimo definido pelo INCRA, para cada região do país (artigo 65, do Estatuto da Terra: "o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural").

"Extraímos o conceito de módulo rural do próprio texto legal, que dispõe em linhas gerais, que o módulo rural é 'propriedade familiar rural que, direta e pessoalmente explorada pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de

terceiros'” (Parecer Jurídico da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo de Belo Horizonte).

Certo que a propriedade rural atende sua função social à medida que permite que as atividades desenvolvidas se coadunem com as dimensões territoriais estabelecidas no módulo mínimo, a fim de se garantir níveis satisfatórios de produtividade e mormente vida digna aos habitantes da zona rural.

No caso já citado da Lei Complementar nº 30/2011, do Município de São Sebastião do Paraíso, a Coordenadoria de Controle de Constitucionalidade da Procuradoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais exarou recomendação de que constou o seguinte apontamento:

“Com efeito, as chácaras de recreio são divisões de imóveis destinadas a ocupações temporárias, geralmente para atividades de lazer, o que lhes retira as características rurais - exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial. A atividade de lazer evidencia, portanto, que a destinação é urbana e, neste caso, é necessário procedimento administrativo para conversão de área rural em área urbana, com posterior submissão aos critérios de parcelamento do solo previstos na Lei nº 6.766/79, inclusive os registrários, mesmo em se tratando de empreendimento anterior à vigência da Lei federal nº 6.766/79”.

A lei municipal nº 2.276/2015 almeja, em verdade, criar uma zona especial urbana (“contarão com urbanização específica”), dentro da zona rural, ao arrepio dos dispositivos da Lei nº 6.766/79 e com patente afronta às normas contempladas no Estatuto da Terra - Lei nº 4.504/1964.

As regras de competência estabelecidas na Constituição Federal denotam que a um ente federativo não se

afigura lícito ampliar, restringir ou submeter o poder de outro ao seu talante. Ao Município compete tão somente legislar, concorrentemente, sobre Direito Urbanístico, parcelamento e ocupação do solo urbano, nos termos dos artigos 24, I e 30, VIII, da Constituição Federal.

No que toca especificamente à repartição de competência (princípios constitucionais estabelecidos), impõe-se a sua observância por parte do Município, bem como de todas as entidades periféricas, sob pena de incidir em plena inconstitucionalidade. Esse é o raciocínio que se extrai da doutrina¹:

"E porque é a Constituição que faz a partilha, tem-se como consequência lógica que a invasão - não importa por qual das entidades federadas - do campo da competência legislativa de outra resultará sempre na inconstitucionalidade da lei editada pela autoridade incompetente. Isso tanto no caso de usurpação de competência legislativa privativa, como no caso de inobservância dos limites constitucionais postos à atuação de cada entidade do campo da competência legislativa concorrente".

Indubitavelmente, conforme assinalado na já citada recomendação feita pela Coordenadoria de Controle de Constitucionalidade da PGJ/MG, "aos Municípios foi reservada a competência residual ou concorrente para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I, CF) e para suplementar a legislação federal e a estadual no que couber (art. 30, II, CF)".

¹ ALMEIDA, Fernanda Dias Menezes de. *Competências na Constituição de 1988*. ed. São Paulo: Atlas, 2005. 170p. p. 97.

Destarte, o Município poderá regulamentar as peculiaridades locais, porém, para tanto, não poderá contrariar normas gerais estipuladas pela União ou pelo Estado ou usurpar competência privativa destes.

Ainda nos termos da mencionada recomendação:

"As leis municipais que visam promover o ordenamento territorial, tratando de assuntos de interesse local, o planejamento do uso, do parcelamento e da ocupação do solo, notadamente o urbano, concretizam as garantias previstas nos artigos 165, § 1º, 170, V, e 171, I, 'b', da Constituição Estadual e devem estar delimitados pelas normas gerais contidas na Lei Federal nº 6.766/79. Além disso, devem observar as garantias constitucionais, relativas ao meio ambiente sustentável (art. 5º, 'caput' e inciso LXXIII, c/c o art. 225, ambos da Constituição Federal).

(...)

Em se tratando de normas de competência legislativa concorrente, prevalecem as disposições da lei federal sobre a lei estadual e desta sobre a municipal, de forma que os Estados não podem abrandar exigências contidas em leis federais sobre o tema e nem os Municípios legislarem além dos limites das leis federais e estaduais, através de lei local".

Portanto, ainda que a lei municipal preste-se à regulamentação de condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano, sob a denominação de "Zonas Especiais de Chacreamento", há flagrante ilegalidade por fazê-lo em contrariedade à Lei Federal nº 6.766/79 e à Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), ultrapassando suas atribuições legislativas, restritas ao interesse local.

Conquanto o Município tenha traçado algumas diretrizes a serem observadas para implantação desses loteamentos, fato é que a legislação deixou ao alvedrio do particular deliberar sobre a ocupação da área que define como "Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio", sem qualquer planejamento urbanístico. Neste aspecto, ao poder econômico alçou a possibilidade de escolher as regiões municipais para ocupação, exercendo o Município papel coadjuvante, incompatível com a correta organização territorial e com a regular prestação dos serviços públicos locais.

Evidente que ao instituir essa "Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio" o Município de Caldas criou uma forma anômala de loteamento, localizada alheia à área urbana ou de expansão urbana, com o escopo de se isentar de oferecer serviços públicos básicos como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, saúde e educação.

Por conseguinte, a lei municipal ofende, de forma explícita e em elevada magnitude, as Constituições da República e do Estado de Minas Gerais, bem como a legislação infraconstitucional sobre direito urbanístico e ambiental, viabilizando especulação imobiliária em detrimento do desenvolvimento urbano sustentável.

Com a aprovação desta legislação local abre-se a possibilidade de severas violações ambientais e urbanísticas provocadas pela regularização e pelo nascimento de núcleos rurais com finalidades urbanas.

Na hipótese, o controle de constitucionalidade é difuso, permitido a todos os órgãos da jurisdição no sentido de reconhecer a incompatibilidade entre o ato normativo editado pela municipalidade e o ordenamento constitucional.

Por essas razões, sobrelevam a inconstitucionalidade e a ilegalidade da Lei Municipal n°

José Eduardo de Souza Lima
Promotor de Justiça

2.276/2015 do Município de Caldas, **cuja declaração desde logo se requer, na forma incidental**, por flagrante ofensa aos artigos 22, I, 24, I e §§ 2º e 3º e 165, § 1º, da Constituição Federal; aos artigos 169, caput, 170, V e parágrafo único, 171, I, alínea "b", todos da Constituição Estadual de Minas Gerais; à Lei Federal nº 6.766/79 e à Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

3 - DA TUTELA DE URGÊNCIA.

Além do poder geral cautelar que a lei processual lhe confere (CPC, artigos 300 e seguintes), o Código de Defesa do Consumidor, dispensando pedido do autor e excepcionando, assim, o princípio dispositivo, autoriza o Magistrado a antecipar o provimento final, liminarmente, e a determinar, de imediato, medidas satisfativas ou que assegurem o resultado prático da obrigação a ser cumprida (art. 84).

Essa regra é aplicável a qualquer ação civil pública que tenha por objeto a defesa de interesse difuso, coletivo ou individual homogêneo (art. 21 da Lei de Ação Civil Pública, com a redação dada pelo art. 117, do Código de Defesa do Consumidor).

No presente caso, é imperiosa a concessão de medida liminar com esse conteúdo tutelar preventivo, pois estão perfeitamente caracterizados os seus pressupostos, consistentes no "*fumus boni juris*" e no "*periculum in mora*".

A plausibilidade do direito é manifesta, pois o loteamento não foi aprovado pelos órgãos públicos nem submetido ao registro imobiliário, providências sem as quais são **proibidos o início das obras e a alienação dos lotes** (Lei

6.766/79, artigos 2º, "caput", 3º, "caput", 12, 13, 18, e 37).

Por outro lado, não é razoável sujeitar a comunidade e os adquirentes dos lotes (inclusive os potenciais), até o provimento jurisdicional definitivo, aos efeitos deletérios já mencionados, decorrendo sérios riscos quanto aos resultados úteis da presente demanda.

Se o loteamento prosseguir e não houver ampla divulgação da sua ilegalidade, a indenização dos danos urbanísticos será de difícil reparação, com **previsível comprometimento do padrão de desenvolvimento urbano**. Havendo diversas promessas de venda, é intuitivo que os promitentes-compradores, desconhecendo a ilegalidade do parcelamento, em breve edificarão suas casas, com a probabilidade de se criar uma **situação social praticamente irreversível**, causada pela desordenada ocupação por muitas famílias.

Em suma: as constantes alienações de lotes, a despeito dos vícios do loteamento, evidenciam o risco de que haja ocupação da área, imprestável ao aproveitamento ali projetado.

Deve-se impedir, portanto, a continuidade do empreendimento, por meio de provimento liminar, independentemente de prévia justificação, de sorte a resguardar a eficácia da ordem, se concedida ao final.

Pelos mesmos motivos, justifica-se ordem liminar, para que os réus, sem prejuízo da **exibição** dos instrumentos em que manifestaram intenção de venda, **relacionem todos os lotes alienados e respectivos adquirentes com seus endereços, os contratos já quitados, a forma de pagamento das**

prestações vencidas e vincendas e o rol de eventuais rescisões.

Esses dados probatórios interessam à demanda, pois permitem a identificação das pessoas que sofreram danos, decorrentes da aquisição dos lotes, facilitando a recomposição dos prejuízos.

Ademais, essas informações também são necessárias para que se possa fiscalizar a suspensão da cobrança de prestações, providência indicada pela Lei 6.766/79 (art. 38).

O risco de perecimento do direito é nítido, pois, com o decurso do tempo, aumentam as possibilidades de que os loteadores caiam em insolvência, caso em que a reparação dos danos se tornará mais difícil, devendo-se, portanto, prevenir a ampliação dos prejuízos dos consumidores.

Assinale-se, por fim, que o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**, conhecendo de ação civil da Prefeitura de São Paulo contra loteador que promoveu parcelamento do solo, reconheceu ao Ministério Público a legitimidade para defender os interesses dos adquirentes de lotes:

"A defesa dos interesses dos adquirentes de lotes deverá ser feita pelo Ministério Público ou por cada um deles. A demolição das construções não pode ser determinada nestes autos porque atingiria direitos dos adquirentes que não participam do processo. Dela é dependente a devolução da natureza ao estado anterior. A exibição de cópias dos contratos é providência que fica sem sentido na medida que não compete à autora defender os interesses dos adquirentes".

(Ap. Cível nº 221.442-2/6, 19ª Câmara Civil, Rel. Desembargador Maurício Vidigal, j. 18/10/93 - grifo nosso)

Por outro lado, deve-se lembrar que também constitui objeto da presente ação o controle constitucional difuso da Lei Municipal nº 2.276/2015 para declará-la inconstitucional e, por conseguinte, declarar nulos eventuais atos de aprovação, constituição e registro do parcelamento irregularmente implantado pelos requeridos na localidade denominada "Laranjeiras".

Ainda, objetiva-se a condenação do **MUNICÍPIO DE CALDAS** à obrigação de não fazer, no sentido de que se abstenha de aplicá-la, para efeito de regularização e aprovação de loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio. Visa-se, outrossim, seja ordenado ao **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CALDAS** que se abstenha de efetuar registros imobiliários com base na legislação inconstitucional.

As provas apresentadas revelam, de maneira irrefutável, a verossimilhança de todo o alegado.

O *periculum in mora*, por sua vez, salta aos olhos, ao se considerar que a aprovação indiscriminada de loteamentos clandestinos, em zona rural, com base na maculada Lei Municipal nº 2.276/2015, promoverá severos danos ao meio ambiente e ao ordenamento urbanístico, em razão de sua natureza anômala. Não bastasse, sobreleva a possibilidade de os lotes eventualmente criados serem alienados a terceiros, que poderão experimentar prejuízos demasiados.

Impõe-se inclusive fixação de multa diária, com o escopo de compelir os requeridos ao cumprimento da lei.

Nesse aspecto, deve-se enfatizar o disposto no artigo 300, §3º, do CPC, para enfatizar que não há o mínimo

risco de irreversibilidade dos efeitos da decisão, mas o contrário, já que a exigência de que não se subvertam os padrões constitucionais e legais de ordenação do solo rural tem por propósito, como já detidamente explanado, assegurar o desenvolvimento sustentável da atividade rurícola, assim como a qualidade de vida de seus habitantes e o equilíbrio do meio ambiente.

4 - DOS PEDIDOS.

4.1 - DA TUTELA ANTECIPADA.

Diante do exposto, sem prejuízo das penas do crime de desobediência (art. 330 do Código Penal) e sob cominação de multa a ser fixada por esse douto Juízo, devida por qualquer ato praticado em desacordo à ordem judicial, com reversão em favor do Fundo Estadual de Defesa dos Direitos Difusos, criado pela Lei Estadual nº 14.086/2001, requer a concessão de **TUTELA DE URGÊNCIA, DE NATUREZA ANTECIPADA**, sem justificação prévia, para que se determine:

4.1.1 - aos requeridos DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA, JOÃO GILBERTO DINIZ, NILMA APARECIDA DOS SANTOS OLIVEIRA, GABRIEL HENRIQUE DE OLIVEIRA e ALINE CRISTINA DE OLIVEIRA que, com relação ao imóvel parcelando, onde executam o loteamento, na localidade de Laranjeiras:

a) - PROVIDENCIEM:

a.1 - no prazo de 48 (quarenta e oito horas): a retirada e a inutilização de todos os meios de propaganda relativa à comercialização de áreas de tal loteamento, tanto a que importe anúncios no âmbito da

internet, quanto aquela feita por meio físico, inclusive por meio de placas ou cartazes afixados no lugar do parcelamento, por si ou por terceiros;

a.2 - também no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a afixação, em local visível de acesso ao loteamento clandestino, de placa ou cartaz em que se exponha alerta a potenciais consumidores que tencionem adquirir lotes no local que o empreendimento encontra-se embargado por decisão judicial;

a.3 - no prazo de 15 (quinze) dias: a apresentação, em Juízo, dos **instrumentos de contrato originais** firmados, do **rol dos lotes alienados** e da **lista dos adquirentes**, com os seus endereços, indicando os contratos quitados, a forma e o local de pagamento das prestações vencidas e vincendas, bem como a relação dos contratos eventualmente rescindidos;

b) - ABSTENHAM-SE DE:

b.1 - realizar vendas, promessas de venda, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar lotes ou frações ideais do referido loteamento, bem como fazer a respectiva publicidade;

b.2 - receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos lotes/frações;

b.3 - praticar quaisquer atos de parcelamento material ou transformação física dos imóveis, inclusive movimentação de terra, cortes, aterros, serviços de topografia, abertura ou conservação de vias de circulação,

demarcação de quadras e lotes e de lhes trazer qualquer benfeitoria (p. ex.: edificações).

4.1.2 - ao MUNICÍPIO DE CALDAS:

a) - **ABSTENHA-SE** de aplicar a Lei Municipal nº 2.276/2015, para efeito de regularização e aprovação de loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio e que, como consectário natural do poder correccional desse douto Juízo, seja ordenado ao **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CALDAS** que se abstenha de efetuar registros de parcelamentos de solo com base na legislação ora apontada como inconstitucional;

b) - **DECLAREM-SE** nulos os eventuais atos administrativos praticados pelo Município de Caldas de regularização e aprovação dos chamados "Condomínios Rurais" ou de instituição das denominadas "Zonas de Urbanização Específica para Chácaras de Recreio - ZUEC", inclusive o empreendimento tratado nesta ação civil, assim como quaisquer outros consectários jurídicos derivados da aplicação da Lei Municipal nº 2.276/2015.

4.2 - DA TUTELA DEFINITIVA.

Diante do exposto, aguarda o Ministério Público que sejam os pedidos julgados procedentes para os seguintes fins:

a) **DECLARE-SE**, definitivamente, a inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 2.276/2015 e, por consequência, a nulidade dos atos nela baseados para a aprovação, constituição e registro do loteamento

SB
7

clandestinamente implantado pelos requeridos no lugar denominado Rio Verde ou Coroado, neste Município de Caldas, sobre o imóvel relativo à Matrícula nº 14.767 do Cartório de Registro Imóveis de Caldas/MG.

b) **CONDENE-SE** o **MUNICÍPIO DE CALDAS** à obrigação de não fazer no sentido de que se abstenha de aplicar a Lei Municipal nº 2.276/2015, para efeito de regularização e aprovação de loteamentos fechados ou condomínios de chácaras de recreio.

c) **ORDENE-SE**, em definitivo, que o **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CALDAS** abstenha-se de efetuar registros imobiliários com base na legislação inconstitucional.

d) **DECLAREM-SE** nulos os contratos de vendas e de compromissos de compra e venda de lotes e demais áreas componentes do loteamento clandestinamente implantado pelos requeridos **DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA, JOÃO GILBERTO DINIZ, NILMA APARECIDA DOS SANTOS OLIVEIRA, GABRIEL HENRIQUE DE OLIVEIRA** e **ALINE CRISTINA DE OLIVEIRA**.

e) **CONDENEM-SE** esses mesmos requeridos às obrigações seguintes:

e.1) a **OBRIGAÇÕES DE NÃO FAZER**, consistentes na sua abstenção de praticar qualquer ato entre os abaixo descritos:

e.1.1) realizar vendas, promessas de venda, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar lotes ou frações ideais do referido loteamento, bem como fazer a respectiva publicidade;

e.1.2) receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos lotes/frações;

e.1.3) praticar quaisquer atos de parcelamento material ou transformação física dos imóveis, inclusive movimentos de terra, cortes, aterros, serviços de topografia, abertura ou conservação de vias de circulação, demarcação de quadras e lotes e de lhes trazer qualquer benfeitoria (p. ex.: edificações).

e.2) à **INDENIZAÇÃO**, em sua plenitude e na forma da lei (artigos 95 e 117 do CDC, c/c o art. 21 da Lei 7.347/85), dos prejuízos que causaram aos adquirentes:

e.2.1 - devolvendo-lhes as quantias pagas em razão das contratações, a qualquer título, com atualização monetária e juros; e

e.2.2 - ressarcindo-os das perdas e danos advindos das contratações;

e.3) à **INDENIZAÇÃO** dos danos urbanísticos e ambientais, ocasionados pela execução parcial do loteamento, recompondo a gleba ao seu estado primitivo ou mediante pagamento de quantia em dinheiro, em montante a ser apurado em liquidação;

e.4) ao pagamento de **multa diária**, em valor a ser estipulado por esse douto Juízo, devida por cada caso de descumprimento das determinações judiciais, quantia sujeita à correção monetária, pelos índices oficiais, desde a distribuição da petição inicial até o efetivo adimplemento, destinada a recolhimento ao fundo de que trata o artigo 13 da Lei nº 7.347/1985.

19

4.3 - DOS REQUERIMENTOS.

Requer-se ainda o seguinte:

- a) a citação dos réus, para oferecerem contestação no prazo legal, advertindo-os dos efeitos da revelia;
- b) a publicação do edital de que trata o art. 94 do Código de Defesa do Consumidor (c.c. art. 117);
- c) a condenação dos requeridos ao custeio das verbas da sucumbência (custas, honorários, etc.).
- d) a produção de todas as provas admitidas em Direito, notadamente documental, depoimento pessoal dos réus, sob pena de confissão, oitiva de testemunhas, realização de perícias e inspeções judiciais;
- e) a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos (Lei 7.347/85, art. 18; C.D.C., art. 87).

Dá-se à causa o valor simbólico de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Caldas, 1 de novembro de 2016.

José Eduardo de Souza Lima
Promotor de Justiça



Proc. nº 0020394-17.2016.8.13.0103

Vistos, etc.

As partes estão representadas, inexistindo vícios aparentes, pelo que tomo a lide em saneamento (CPC, art. 357).

Da(s) preliminar(es)

Da ilegitimidade passiva

Embora os réus tenham suscitado as ilegitimidades passiva de Nilma Aparecida dos Santos de Oliveira, Gabriel Henrique de Oliveira, Aline Cristina de Oliveira (folhas 220/258) e do Espólio de João Gilberto Diniz (folhas 346/347), as preliminares arguidas nas contestações serão apreciadas oportunamente, pelo que tenho a lide por saneada.

Afasto a preliminar.

Do(s) meio(s) de prova(s)

Ao autor, defiro: a) a inquirição de testemunhas; b) os depoimentos pessoais dos réus e do representante legal do Município de Caldas; c) a juntada de novos documentos no prazo de cinco dias; d) a inspeção judicial, a qual somente será realizada se as demais provas não forem suficientes para a solução da lide e f) as perícias.

Pelos réus, Município de Caldas e Espólio de João Gilberto Diniz não foram pretendidas provas (folhas 285 e 346/347vº).



Aos réus, Daniel Garcia de Oliveira, Nilma Aparecida dos Santos Oliveira, Gabriel Henrique de Oliveira e Aline Cristina de Oliveira, defiro: a) a inquirição de testemunhas; b) o depoimento pessoal do representante legal do Município de Caldas e c) a juntada de novos documentos no prazo de cinco dias.

Da delimitação e da distribuição do ônus da prova

A atividade probatória recairá sobre todas as questões de fato alegadas pelas partes e será seguido o art. 373, I e II, do CPC, devendo o autor se desincumbir do ônus do(s) fato(s) constitutivos do direito alegado e os réus do(s) impeditivo(s), modificativo(s) ou extintivo(s).

Da perícia

O Ministério Público, nas ações civis públicas, é isento do adiantamento dos honorários periciais, conforme previsão do artigo 18 da Lei nº 7.347/85:

“Nas ações de que trata esta lei, não haverá adiantamento de custas, emolumentos, honorários periciais e quaisquer outras despesas, nem condenação da associação autora, salvo comprovada má-fé, em honorários de advogado, custas e despesas processuais”.

Como não cabe exigir que o perito trabalhe gratuitamente, o encargo deve ser suportado pela Fazenda Pública a qual o Ministério Público está vinculado.



32
JOS

Intimem-se as partes para que afirmem se a perícia, em havendo possibilidade, poderá ser realizada por entidade pública ou terá os valores adiantados pela Fazenda Pública.

Da audiência de instrução e julgamento

A audiência de instrução e julgamento será oportunamente designada.

Intimem-se.

Caldas, 08 de julho de 2020.


EDSON ZAMPAR JR.
JUIZ DE DIREITO

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
RECEBIMENTO
Aos _____ de 16 JUL 2020
recebi estes autos. Para constar, lavrei este
O(A) Escrivão(a) 