



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Bairro Maracá
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CEP: 14790-000 - Guaiára - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
Home Page: www.guaira.sp.gov.br e-mail: pm-guaira@netsite.com.br



PORTARIA Nº 8344, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2017.

"Determina a instauração de Processo Administrativo de Sindicância e dá outras Providências."

JOSÉ EDUARDO COSCRATO LELIS, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, E:

Considerando o teor da representação protocolizada perante o Ministério Público do Estado de São Paulo, que supostamente aponta algumas irregularidades acerca do Loteamento de nominado Res. A. M. da S.:

"EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR PROMOTOR DE JUSTIÇA DA COMARCA DE GUAÍRA/SP. J. M., exercendo seus direitos como cidadão e Vereador, abaixo signatário e devidamente qualificado, vem à presença de Vossa Excelência para fazer REPRESENTAÇÃO ao ilustre órgão de fiscalização, em face de praticas abusivas realizadas pela empresa R. E. I. SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, que atua no ramo de parcelamento e venda de imóveis, com sede situada na Avenida 11, nº 604, Centro, CNPJ 24.449.729/0001-08; e pelo PREFEITO MUNICIPAL O SR. S. DE M., Representante do Poder Executivo Municipal, com sede situada na Av. Gabriel Garcia Leal, nº 676, Centro; pelas razões de fato e direito que passamos a expor: DOS FATOS. Conforme se infere do cotejo das peças informativas anexas, no período compreendido entre os meses de junho e agosto de 2016, a empresa representada decidiu implantar um loteamento nesta cidade, para fins urbanos, em uma gleba de 497.773,00 m², da qual possuem a posse e o domínio, com o propósito de alienar parcelas deste imóvel, o qual foi dividido em 1.238 (um mil e duzentos e trinta e oito) lotes. Tal processo de parcelamento do solo urbano recebeu o n. de 206/2016 junto a Secretaria de Obras e Serviços Urbanos do Município de Guaiára, sendo que o primeiro documento que consta do processo, são suas diretrizes para a elaboração dos projetos a serem aprovados pela municipalidade (em anexo). Deve ser observado que as referidas diretrizes são datadas de 10 de agosto de 2016, e foram recebidas pela representada em na mesma data. As referidas diretrizes têm por objetivo direcionar a elaboração do Projeto Urbanístico das empresas que realizam empreendimentos de parcelamento do solo urbano, sendo as mesmas essenciais para a regularidade da obra realizada. Após as referidas diretrizes, temos no mesmo processo: guia de recolhimento da taxa de aprovação do projeto de construção; ART da obra; escritura do imóvel a ser parcelado; RRT datada de 08 de junho de 2016; CNPJ da Empresa; Requerimento de conformidade do empreendimento datado de 08 de agosto de 2016; memorial descritivo; Certidão de Conformidade do Projeto datada de 10 de agosto de 2016; e os projetos apresentados pela representada. O maior problema que pode ser detectado nas datas apresentadas no processo 206/2016 são as datas da documentação em anexo. As diretrizes foram elaboradas pela prefeitura e recebidas pela empresa representada em 10 de agosto de 2016, o projeto do loteamento foi recebido e aprovado provisoriamente em 10 de agosto de 2016, o requerimento de aprovação da representada está datado de 08 de agosto de 2016; ora, como que um projeto elaborado sem as diretrizes fornecidas pela municipalidade? Como que a aprovação de um projeto urbanístico de 1.238 lotes pode ser aprovada em apenas 2 dias? Como que a documentação junto ao CREA e ao CAU, referente à responsabilidade técnica da obra, pode estar datada de junho de 2016, antes mesmo da elaboração das diretrizes pela Secretaria de Obras? Essa documentação, que foi entregue à Câmara Municipal, diz respeito ao processo em seu original, sendo suas páginas até já numeradas pelo servidor responsável. Fato mais estranho, é que as diretrizes, que deveriam ser o primeiro documento do processo, se encontram presas por um clipe no início do processo sem numeração! Isso demonstra graves falhas formais que devem ser devidamente explicadas pelos representados junto ao órgão de defesa dos interesses difusos. Outro fato preocupante é que a Prefeitura levou apenas dois dias para a promover a aprovação provisória de um empreendimento de mais de mil lotes! O pedido de regularidade foi formalizado em 08 de agosto de 2016, e sua aprovação ocorreu já no dia 10 de agosto, o que demonstra a falta de análise criteriosa da municipalidade na avaliação do loteamento. Toda essa "agilidade" para a aprovação provisória



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Bairro Maracá
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CEP: 14790-000 - Guaíra - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
Home Page: www.guaيرا.sp.gov.br e-mail: pm-guaيرا@netsite.com.br



do projeto pode estar ocorrendo para que sejam omitidas graves irregularidades no projeto urbanístico do empreendimento, que se encontra em anexo. Da observação do mapa do loteamento podemos observar que o mesmo foi praticamente forçado dentro da estrutura urbana da cidade, sem observar nenhuma técnica de otimização da mobilidade urbana. Deste modo, os moradores locais terão grande dificuldade para transitar nas ruas de seus bairros e nas vias do próprio empreendimento, conforme as irregularidades abaixo apontadas: 1- Ausência de ligação com o Bairro Etelvina Santana da Silva, onde as vias deste bairro não possuem nenhuma ligação com as do novo empreendimento, morrendo em áreas institucionais e de lazer; 2-Tal ação pode ter sido realizada para que o empreendedor venha a ganhar lotes, ficando a Prefeitura obrigada a, posteriormente, abrir essas ruas à custa dos cofres públicos; 3-Existência de apenas uma entrada de ligação para os bairros Mario Garcia da Costa e Jardim Elisa, implicando em grande acúmulo de veículos em um único local, sem a devida continuidade das vias já existentes nestes outros bairros, também implicando em ganho de lotes para a empresa representada; 4-Quadras do empreendimento medindo 220 por 40 metros, fugindo ao padrão de 80 por 80 metros existentes no restante da cidade. Tudo isso, demonstra que o referido bairro ficará isolado da cidade, sem a existência de vias públicas para o acesso a região central da cidade e bairros adjacentes, obrigando os moradores a se deslocarem por longas distâncias para sair do bairro. Essas são graves violações da mobilidade urbana, que implica na não efetividade do meio ambiente artificial existente, prejudicando a coletividade como um todo. **DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES FORMAIS POR PARTE DA PREFEITURA E DO LOTEADOR.** É importante fazer, primeiramente, para se ter uma ideia global da situação ora discutida, uma breve exposição dos passos exigidos pelas legislações federais e municipais para se aprovar e regularizar o parcelamento do solo urbano, desde seu nascedouro até sua implantação definitiva, com o arquivamento do processo correspondente na Prefeitura Municipal. Eis – dentro da sistemática traçada pela Lei Federal n. 6.766/79 – as várias etapas que deve percorrer o loteador para que o parcelamento seja tido como regular: 1. Solicitação à Prefeitura Municipal das diretrizes para o uso do solo, do traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel (Artigo 6º); 2. Indicação pela Prefeitura Municipal, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal: das ruas ou estradas; do traçado básico do sistema viário principal; da localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público; das faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e das faixas não edificáveis; da zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis (Artigo 7º); 3. Apresentação à Prefeitura Municipal do projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel (Artigo 9º); 4. Aprovação pela Prefeitura Municipal do projeto do loteamento (Artigo 12); 5. Pedido de registro do loteamento ao CRI competente dentro de 180 dias da aprovação do projeto, sob pena de caducidade da aprovação (Artigo 18). O pedido deve ser acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; 6. Registro propriamente dito, caso não haja impugnação ou, se houver, esta for tida como improcedente (Artigo 19); 7. Suspensão, pelos compradores, dos pagamentos restantes e notificação do loteador para suprir a falta, quando for verificado que o loteamento não se acha registrado ou regularmente executado (Artigo 38). A Prefeitura Municipal ou o Ministério Público poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo e na forma determinada pelo Artigo 49 (Artigo 38, § 2). 8. Efetivação dos depósitos das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial, no caso de ocorrer à suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo (Artigo 38, § 1); 9. Levantamento judicial dos valores depositados pelo loteador, após ter regularizado o loteamento (Artigo 38 § 3); 10. Obtenção do registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmada, após o pagamento integral do lote adquirido; Esse procedimento é repetido na Legislação Municipal, Lei Complementar Municipal n. 2.759/2016 (em anexo), especificado nos artigos 48 a 58, Capítulo III, na exata ordem da Lei Federal. Ora, nesse sentido temos as diretrizes emitidas e recebidas no dia 10 de agosto de 2016, e o mesmo projeto, ao quais estas dizem respeito, também aprovado no dia 10 de agosto de 2016, sendo que a avaliação de aprovação provisória se deu em dois dias, já que o pedido da empresa



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAIRÁ

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Bairro Maracá
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CEP: 14790-000 - Guairá - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
Home Page: www.guaira.sp.gov.br e-mail: pm-guaira@netsite.com.br



representada é datado do dia 08 de agosto de 2016. Tal fato se demonstra mais grave ao analisarmos o disposto no artigo 52 da Lei Municipal que estabelece o prazo de 30 dias para a realização de uma aprovação que ocorreu em apenas 2, ficando demonstrada a existência de indícios de que as falhas existentes no projeto se originaram da omissão da municipalidade. DA NECESSIDADE DA DEVIDA MOBILIDADE URBANA. Como foi claramente demonstrados, os moradores deste empreendimento vão ser prisioneiros de seu próprio bairro, não possuindo a devida mobilidade das vias públicas para se locomover ao longo da cidade. O fenômeno urbano surge e se intensifica, sob o ponto de vista histórico, como algo espontâneo, próprio e característico do desenvolvimento socioeconômico. Assim, aglomeram-se as populações e comunidades em determinados locais, em busca de melhores condições, sob a promessa de serem inseridos no contexto global que é definido pela cidade. Como a cidade, reconhecida em suas funções de trabalho, habitação, lazer e circulação, é preenchida pelos espaços criados através do parcelamento do solo, tal atividade, apesar de ter caráter privado (pois se trata de propriedade), é regulada pelo Direito público, submetida à intensa fiscalização do Poder Público (ao menos em tese!), pelo poder-dever do Município, conforme arts. 30, incs. I, II e VIII, e 182, § 1º, da Constituição Federal. É justamente nesse contexto, de caos do crescimento urbano, que o Poder Constituinte desejou colocar nas mãos do Poder Público, em especial o Municipal, a ordenação do território urbano, inserindo na Constituição Federal o Capítulo da Política Urbana, em seus arts. 182 e 183, com o objetivo de promover um desenvolvimento urbano, compatível com o adequado espaço da cidade, e a utilização sustentável e equilibrada do ambiente natural. Se o Município falhar nessa missão, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 129, dispõe que "são funções institucionais do Ministério Público: III – promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos". No embalo da citada prescrição constitucional, a Lei da Ação Civil Pública (7.347/85 – LACP), estatuiu logo no seu primeiro artigo que: Art. 1º. Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados: I - ao meio ambiente; VI - à ordem urbanística. Outras regras vertidas na LACP podem ser destacadas no sentido de confirmar a legitimidade Ministerial para o manejo da presente demanda e, também, para delinear seu objeto principal. In ipsa litteris: Art. 3º. A ação civil poderá ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer. Art. 5º. Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar: I - o Ministério Público; Colige-se dos dispositivos supratranscritos que a Ação Civil Pública é o instrumento adequado para a proteção, prevenção e reparação dos danos causados aos interesses difusos (meio ambiente/ordem urbanística), sendo o Ministério Público o seu primeiro legitimado. 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, traz como consequências graves problemas para o adequado ordenamento das atividades no espaço urbano, com comprometimento da qualidade de vida e do meio ambiente, podendo-se citar, a guisa de exemplo, a desarticulação do traçado viário interno do parcelamento com as vias oficiais prejudica a circulação de pessoas e coisas difusamente consideradas, e não só os moradores de um bairro. Assim, 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 à defesa de condições adequadas para a vida coletiva, 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. A responsabilidade da empresa representada advém da Lei 6.766/79, ao dispor que cabe aos loteadores a regularização do loteamento e a reparação dos prejuízos (eventuais) causados aos compradores de lotes e ao Poder Público (arts. 37-49), por terem ofendido normas de ordem pública e, com isso, atingido o patrimônio de terceiros de boa-fé, praticando, inclusive, um fato definido como crime (art. 50, inc. I, parágrafo único, inc. I, da Lei nº 6.766/76). Isso não afasta a responsabilidade do Município. Em matéria urbanística e, particularmente, quanto às habitações, o Município dispõe de amplísimos poderes de controle e fiscalização, podendo (por força dos atributos do poder de polícia – discricionariedade, autoexecutoriedade e coercibilidade)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Bairro Maracá
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CEP: 14790-000 - Guairá - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
Home Page: www.guaira.sp.gov.br e-mail: pm-guaira@netsite.com.br



aplicar direta e imediatamente as sanções adequadas para prevenir e reprimir comportamentos lesivos aos interesses da coletividade. No caso em tela isso não ocorreu, e por tal razão deve ter seguimento a presente representação. DO PEDIDO. Diante do exposto são realizados os seguintes pedidos: a) O recebimento e respectivo processamento da presente representação; b) Propositura de medidas cautelares, visando impedir a aprovação do parcelamento do solo em questão; c) A propositura de medidas ou ações cabíveis para a proteção da coletividade e para o julgamento dos respectivos responsáveis; d) Aplicação das penalidades cabíveis aos responsáveis, nos termos da legislação vigente apurando-se a existência ou não de má fé. P. Deferimento. Guairá, 18 de outubro de 2016."

No uso de minhas atribuições legais, este chefe Executivo Municipal, **RESOLVE E DETERMINA:**

Art. 1º. A instauração de Processo Administrativo de Sindicância, com fundamento no Artigo 153 e seguintes da Lei Complementar Municipal nº 2040, de 17.12.2002, alterada pelas Leis Complementares 2105/04 e 2168/05, determinando a investigação, avaliação de todo o procedimento de autorização do "Res. A. M. da S.", empreendido pela empresa R. E. I. SPE-LTDA., concedidas pelo Município de Guairá, incluindo todos os seus órgãos, departamentos e autarquia, nomeando os servidores municipais: **Edvaldo Martins Faria, José Carlos Augusto e Lucas Froner de Oliveira Silva**, para, sob a presidência do primeiro, constituir comissão de SINDICÂNCIA, frente aos fatos comunicados pela representação acima descrita.

Parágrafo único – a comissão deverá intimar a empresa interessada, para que, apresente nos autos desta sindicância suas manifestações sobre todo o procedimento, em especial acerca dos argumentos despendidos na representação apresentada ao Ministério Público.

Art. 2º. A comissão terá competência para ouvir testemunhas, requisitar documentos e pericia, colher provas, fazendo a instrução processual e o relatório final, presidir audiências, efetuar citações, intimações e/ou notificações, praticando outros atos para cumprir ao fim, pelo qual foram nomeados, tendo competência inclusive para apurar outras irregularidades ainda não levantadas.

Art. 3º. A Comissão de Sindicância deverá apurar a materialidade, possíveis autores e responsáveis, dano ao Erário Público, atos de Improbidade Administrativa, e demais infrações legais.

Parágrafo único - Caso haja indícios de infração penal, deverá a Comissão, imediatamente comunicar a Autoridade Policial competente, para apuração nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 4º - Para preservar o interesse público na presente investigação e os direitos constitucionais, determino desde já o sigilo da presente sindicância, publicando apenas as iniciais de eventuais envolvidos, estando o processo disponível em todo seu conteúdo para as Autoridades Policiais Competentes, Ministério Público do Estado de São Paulo, Poder Judiciário, Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e Câmara Municipal de Guairá.

Art. 5º. Os membros da Comissão poderão reportar-se diretamente aos demais órgãos da Administração Pública, em diligências necessárias à instrução processual.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - Bairro Maracá
Fone: (17) 3332-5100 - Fax: (17) 3331-3356
CEP: 14790-000 - Guairá - Estado de São Paulo
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
Home Page: www.guaira.sp.gov.br e-mail: pm-guaira@netsite.com.br



Art. 6º. O prazo de conclusão do presente processo de sindicância será de sessenta (60) dias, a contar da publicação da presente portaria, que só poderá ser prorrogado por um único período mediante solicitação fundamentada (art. 155, da LCM nº 2040, de 17/12/2002).

Art. 7º. Findado a apuração dos fatos, deverá a Comissão nomeada emitir Relatório Final e encaminhar o Processo Administrativo de Sindicância para apreciação do Prefeito do Município de Guairá, autoridade competente para proferir a decisão final.

Art. 8º. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Guairá, 20 de fevereiro de 2017.


José Eduardo Coscrato Lelis
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Secretaria da Prefeitura do Município de Guairá, na data supra.


João José Assis Leite
Diretor de Secretaria