



Fl.	
-----	--

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PROCESSO nº 015107/2019

REQUERENTE: Dalmir Luiz Freitas Dall'orto

ASSUNTO: Instauração de Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E

DECISÃO

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado Dalmir Luiz Freitas Dall'orto, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, por meio do qual postula a regularização fundiária de interesse específico – Reurb-E de loteamento implementado clandestinamente, em área de terras rurais matriculada sob nº 26.898, conforme certidão de fls. 13/14.

Em apertada síntese, alega o requerente tratar-se de “[...] núcleo urbano consolidado, com destinação e características urbanas, formado por 110 (cento e dez) lotes distribuídos numa área de 109.441,33m² (cento e nove mil, quatrocentos e quarenta e um metros e trinta e três decímetros quadrados).”

Indica, ainda, que no loteamento há abastecimento de água, sistema viário completo, rede de energia elétrica instalada, calçamento parcial, bem como a existência de várias casas construídas e habitadas.

Argumenta que o loteamento possui destinação essencialmente urbana, sendo impossível sua reversão em razão do tempo de sua ocupação e da consolidação dos direitos dos adquirentes de boa fé.

Entretanto, às fls. 31, a informação prestada pelo Diretor do Departamento de Aprovação de Projetos, Fiscalização e Habite-se - DAPFH vai de encontro às afirmações do requerente, pois denuncia a inexistência de núcleo urbano no local e



Fl.	
-----	--

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

afirma estar a área totalmente desconectada dos núcleos urbanos existentes neste Município.

Além disso, no que diz respeito ao zoneamento, indica estar a área inserida em Zona Rural de Uso Controlado com faixas em Área de Preservação Permanente e Zona de Interesse Paisagístico.

Ademais, aponta a inexistência de infraestrutura no local e a impossibilidade de atendimento pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE, em caso de deferimento do pleito.

O Relatório Técnico nº 024/2019/DFOP de fls. 32/39, corrobora com as informações prestadas, pois a visita técnica constatou que houve atendimento ao auto de embargo emitido pela fiscalização de obras e que o parcelamento encontra-se paralizado e desfeito.

O referido relatório aponta ainda, que a atividade predominante na área é agrícola e que as edificações encontradas são típicas de propriedade rural, não apresentando características de núcleo urbano, o que é evidenciado pelas fotos que integram o documento.

Donde se conclui que ainda que tenha existido no local o parcelamento clandestino do solo para fins de lotemanto, este não se consolidou, não podendo a área ser classificada, sequer, como núcleo urbano.

A Lei 13.465/2017 é clara ao definir núcleo urbano:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: **assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972**, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural; (grifo nosso)



Fl.	
-----	--

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Logo, não há que se falar em incidência da referida norma para o caso concreto, pois o requerente faz alegações que, após a vistoria técnica, mostram-se completamente inverídicas e se limita a juntar aos autos a planta e o memorial descritivo do loteamento que gostaria de implantar no local, mas que nunca chegou a se consolidar, pois embargado desde sua origem.

Insta aclarar que a Constituição Federal no artigo 182 prevê que *“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”*

A lei a que se refere o supra é o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) que no artigo 4º, inciso V, traz no rol dos institutos jurídicos e políticos a regularização fundiária, logo, a legislação que rege a matéria deve ser interpretada de maneira sistemática e de harmônica com demais normas urbanísticas, considerando principalmente o interesse coletivo e o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, já que a Administração Pública age pautada pela supremacia do interesse público, que via de regra, é indisponível e irrenunciável.

Assim, aplicar a Lei 13.465/2017 e o Decreto 9310/2018 para “regularizar” situações em que não haja, sequer, núcleo urbano, representa, além de total atecnia, afronta ao princípio constitucional da função social da propriedade e burla às regras impostas pelo Plano Diretor e pelas normas que regem o parcelamento do solo.

In casu, cabe advertir ao requerente que conforme dispõe o artigo 83 da Lei Complementar nº 11/2012, que trata do Plano Diretor Municipal, a Zona Rural de Uso Controlado é a parcela do território municipal destinada a atividades agropecuárias, agroindustriais e agrofloretais que, em função da necessidade de preservação de seus mananciais e das áreas de recargas das lagoas, bem como do alto grau de sensibilidade ambiental, tem seu uso restringido, **sendo expressamente proibido, por força do inciso III do artigo 84, o parcelamento do solo em glebas inferiores a 02 (dois)**



Fl.	
-----	--

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

hectares, salvo para os desmembramentos autorizados pelo Decreto Federal nº 62.504, de 08 de abril de 1968.

Além disso, constitui crime contra a Administração Pública, nos termos da Lei 6766/1979¹, dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Municípios, regra aplicável inclusive ao casos de Regularização Fundiária, nos termos do artigo 70 da Lei 13.465/2017.

Finalmente, não há que se falar em consolidação de direitos de terceiros de boa-fé, tendo em vista o parcelamento clandestino do solo, perpetrado pelo requerente, ter sido embargado em sua origem.

Caso, ainda assim, tenham sido vendidos “lotes” ao arrepio da lei, tal a fato só faz nascer entre as parte o direito à reparação civil, não gerando para a administração

¹ Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

[...]

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4o e 5o, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.



Fl.	
-----	--

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

pública qualquer obrigação, não se mostrando portanto justificativa plausível para a instauração da Reurb.

Por todo exposto, **INDEFIRO** o requerimento pelos motivos acima elencados e determino o arquivamento dos presentes autos.

Oficie-se ao requerente para que tome ciência da decisão.

Considerando o Inquérito Civil/MPES nº 2014.0010.3680-01, a fim de instruir o procedimento, remeta-se ao Ministério Público cópia integral dos autos.

Linhares/ES, 12 de dezembro de 2019.

NÁDIA LORENZONI
PROCURADORA-GERAL DO MUNICÍPIO
OAB-ES Nº 15.419