

RECOMENDAÇÃO 001/2023

RECOMENDA AO MUNICÍPIO DE PAINS, NA PESSOA DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO, A ADOÇÃO DE PROVIDÊNCIAS PARA REVOGAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº. 1.347/2017, DO DECRETO MUNICIPAL Nº. 112/2020, QUE A REGULAMENTA, BEM COMO PARA FISCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS CLANDESTINOS, DENTRE OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, pelo Promotor de Justiça que esta subscreve, vem, no exercício de suas atribuições constitucionais e legais, em especial aquelas constantes do artigo 127 e 129, inciso III, da Constituição da República (CRFB/88); artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº. 8.625/93; e artigo 67 da Lei Complementar Estadual nº. 34/94; apresentar as considerações que se seguem para, ao final, expedir recomendação.

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, dentre os quais se destaca o meio ambiente equilibrado, podendo este ser entendido, também, como meio ambiente urbano (artigo 127 e 129, inciso III, da CRFB/88);

CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público zelar pelo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição Federal, promovendo as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a sua garantia (art. 129, inciso II, da CRFB/88);

CONSIDERANDO que os artigos 5º, inciso XXIII, 170 e 182 da Constituição Federal determinam que a propriedade atenderá a sua função social, princípio básico da ordem econômica, o que ocorre quando a propriedade observa às

exigências fundamentais de ordenamento e desenvolvimento urbano e rural, com vistas a garantir o bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO que é dever da Municipalidade promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (artigo 30, inciso VIII, da CRFB/88, e artigo 170, inciso V, da CEMG), para assegurar o respeito ao meio ambiente, aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade estabelece como diretriz orientadora das políticas públicas municipais a “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico” (art. 2º, inciso XII);

CONSIDERANDO que o Município de Pains promulgou a Lei Municipal nº. 1.347/2017, que *dispõe sobre o parcelamento do solo rural para loteamento/condomínio – chaceamento – no Município de Pains*, a qual foi posteriormente regulamentada pelo Decreto Municipal nº. 112/2020;

CONSIDERANDO que referida Lei Municipal institui, de forma casuística, um zoneamento urbano para viabilizar empreendimentos rurais privados, mediante um procedimento em que o empreendedor apresenta ao Município um projeto de loteamento e o Poder Público, por meio de decreto do Prefeito Municipal (art. 7º da Lei Municipal nº. 1.347/2017), instituiu um zoneamento urbano para permitir o empreendimento privado;

CONSIDERANDO que há um subterfúgio à regularização ordinária prevista no ordenamento jurídico, uma vez que a decisão de ampliação do perímetro urbano, nesse caso, seria tomada exclusivamente à luz do interesse particular. Noutras palavras, não seria o Município a definir em quais áreas haveria a possibilidade de chaceamentos, mas o próprio empreendedor;

CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº. 1.347/2017 desconsidera o artigo 182, §1º, da CRFB/88 que determina que o Plano Diretor é o instrumento básico do



desenvolvimento e da expansão urbana. É o Plano Diretor que estabelece as diretrizes para a expansão urbana. Não é o particular quem deve apontar onde e quando levar a urbanização. Aliás, é esse tipo de regulamentação que promove uma expansão urbana inadequada ao interesse público, na medida em que fragmenta o tecido urbano e onera em demasia os cofres públicos com prestação de serviços;

CONSIDERANDO que esse vício gravíssimo, na medida em que transfere o planejamento urbano, que é um dever constitucional do Município, para o alvedrio dos particulares, além de fomentar uma expansão urbana fragmentada, criando núcleos urbanos isolados, subvertendo assim a ordem legal do planejamento urbano;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor é o instrumento básico do desenvolvimento e da expansão urbana (artigo 182, §1º, da CRFB/88 e artigo 40 do Estatuto da Cidade). Seu processo de elaboração deve ser pautado por critérios técnicos e deve garantir a ampla participação popular (artigos 39 e 42-B do Estatuto da Cidade). É ele que deve definir o macrozoneamento e zoneamento no Município, oportunizando-se à população a participação no processo de elaboração das normas de uso e ocupação do solo e os respectivos parâmetros urbanísticos. Portanto, é o Plano Diretor o instrumento adequado para apontar, com base em critérios técnicos e no interesse público, as áreas adequadas para instituir zoneamento urbano;

CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº. 3.647/2021 transfere ao empreendedor a prerrogativa de indicar, consoante seu interesse privado, onde estabelecerá o zoneamento para sua atividade privada. Com tal comportamento, o Município “renuncia” expressamente ao seu poder-dever de promover o planejamento urbano (artigo 30, inciso VIII, da CRFB/88), delegando-o inteiramente ao mercado imobiliário e à vontade de um único particular;

CONSIDERANDO que compete privativamente à União legislar sobre direito agrário. Assim sendo, não pode uma Lei Municipal, de forma genérica, alterar a destinação da finalidade das áreas rurais em seu território, com genuína vocação agrícola contemplada em Lei Federal, para dar-lhe destinação urbanística, sem incorporá-la ao perímetro urbano;



CONSIDERANDO, ainda, que a Lei Municipal nº. 3.647/2017, ao burlar os requisitos legais previstos na Lei Federal nº. 6.766/79 e demais normas correlatas, dispensa diversas obrigações exigidas para o parcelamento do solo, viabilizando, por consequência, a implantação ilegal de loteamentos/chacreamentos;

CONSIDERANDO, por fim, que conforme restou constatado nos autos do Inquérito Civil nº. MPMG-0042.23.000053-3, que apura irregularidades ocorridas no parcelamento do solo denominado “Fazenda Veados”, o Município de Pains, subsidiado na Lei Municipal nº. 3.647/2017, buscou promover verdadeira regularização fundiária do empreendimento, dispensando-o de praticamente todas as obrigações exigidas para o parcelamento do solo, agindo, assim, em total desvio de finalidade;

RECOMENDA ao MUNICÍPIO DE PAINS, na pessoa do Prefeito Municipal, que adote todas as providências necessárias para revogar a Lei Municipal nº. 1.347/2017, bem como do Decreto nº. 112/2020, que a regulamenta.

Na oportunidade, **RECOMENDA** ao MUNICÍPIO DE PAINS que adote todas as medidas necessárias para fiscalizar os empreendimentos clandestinos, impedir a comercialização de lotes nesses empreendimentos, bem como para evitar que novos empreendimentos sejam criados ao arpejo da Constituição e legislação de regência.

Considerando a amplitude das providências recomendadas, **REQUISITA** o Ministério Público, **no prazo de 30 (trinta) dias**, sejam prestadas informações quanto ao eventual acatamento da presente Recomendação, devendo ainda ser encaminhado documentos comprobatórios da implementação das medidas propostas.

O fornecimento fundamentado de resposta a esta Recomendação, no prazo fixado, é obrigatório¹. Ademais, o descumprimento do prazo fixado pode caracterizar crime de desobediência e ensejar responsabilização dos destinatários.



¹ Resolução CNMP nº. 164/2017, art. 10: “O órgão do Ministério Público poderá requisitar, em prazo razoável, resposta por escrito sobre o atendimento ou não da **recomendação**, bem como instar os destinatários a **respondê-la** de modo fundamentado.”

Nos termos do art. 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº 8.625/93, requisita o Ministério Público ao destinatário acima indicado a adequada e imediata divulgação desta Recomendação, incluindo a sua afixação física em quadros de avisos da Prefeitura de Pains e a divulgação em seu respectivo sítio eletrônico, em local de fácil acesso e visualização ao público.

Arcos/MG, 21 de março de 2023.



Rafael Benedetti Parisotto
PROMOTOR DE JUSTIÇA