



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

RECOMENDAÇÃO Nº. 001/2014 – PROPAC 207/2014

A Sua Excelência o Senhor
Carlos Franco Amastha
Prefeito do Município de Palmas-TO

Ementa: Defensoria Pública do Estado do Tocantins. Tutela do direito coletivo dos moradores do Setor Bela Vista, Loteamento Sônia Regina, Palmas-TO. Loteamento irregular, ausência de infraestrutura, iluminação pública e pavimentação das ruas. Responsabilidade solidária do loteador (Ricanato Empreendimentos Imobiliários e município (Prefeitura de Palmas-TO) pela inexecução de obras de infraestrutura. Acaso não realizadas as obras de infraestrutura básica, inicialmente a cargo do loteador, a responsabilidade por sua promoção recairá sobre o Município, conforme disposto no art. 40 da Lei Federal nº. 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano). É dever do município fiscalizar os loteamentos, desde a aprovação até a execução de obras, atividade vinculada e não discricionária, pois se trata de competência estabelecida no art. 30, I e VIII, CF/88.



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

A Defensoria Pública do Estado do Tocantins, pelo seu Núcleo Especializado de Direitos Difusos, Coletivos e Individuais Homogêneos, denominado Núcleo de Ações Coletivas, através de seu Coordenador, no uso das prerrogativas que lhe conferem o art. 53, IX, da Lei Complementar Estadual n.55/2009, da Lei da Ação Civil Pública n. 7.347/85, em seu art. 8º, dos dispositivos constantes na nova Lei de Acesso a Informação - LAI n.12.527/2011, e acompanhando o dinamismo evolutivo do sistema de distribuição de justiça – procedimentos adequados à tutela dos novos direitos (efetividade), e:

Considerando que:

A Defensoria Pública é instituição essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a orientação jurídica e a defesa, em todos os graus, dos necessitados, na forma do artigo 5º, inciso LXXIV, CF/88, e disposições similares na Lei Complementar Federal nº. 80/94 e Lei Complementar Estadual n. 55/09; cabendo-lhe a promoção da ação civil pública (Lei n. 7.347/85) e todas as espécies de ações capazes de propiciar a adequada tutela dos direitos difusos, coletivos ou individuais homogêneos quando o resultado da demanda puder beneficiar grupo de pessoas hipossuficientes;

Compete ao Núcleo de Ações Coletivas - NAC, além de congrega estudos, pesquisas e promover a orientação de todos os Defensores Públicos no que tange, notadamente, à tutela coletiva dos direitos da saúde; sociais; culturais; da infância e juventude; do consumidor; do meio ambiente; econômicos; penitenciários; humanos; fundiários; do idoso; da pessoa portadora de necessidades especiais, a prioridade na promoção da tutela coletiva, de modo a solucionar eventuais entraves que atingem diretamente a população menos favorecida, primando pela solução extrajudicial dos conflitos, conforme preconiza a Resolução-CSDP nº. 060, de 27 de agosto de 2010, publicada no DOE nº.



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

3.223, de 17 de setembro de 2010, com alterações da Resolução – CSDP nº 098, de 29 de abril de 2013, publicada no DOE nº. 3.874, de 14 de maio de 2013.

É prerrogativa dos Defensores Públicos requisitarem de autoridade pública e de seus agentes, exames, recomendações, certidões, perícias, vistorias, diligências, processos, documentos, informações, esclarecimentos e providências necessárias ao exercício de suas atribuições (art. 53 Lei Complementar Estadual nº 55, de 27 de maio de 2009) e, por consectário lógico, promover medidas excepcionais de alerta ao Poder Público sobre eventual violação de direitos fundamentais;

O **Loteamento Jardim Bela Vista**, loteado pela Ricanato Empreendimentos Imobiliários, aprovado pela Prefeitura Municipal de Palmas em 16/07/1992, conforme matrícula nº. 19389 ao Nº R-01-19.389 do CRI de Palmas, bem como o **Loteamento Sônia Regina**, aprovado pela Prefeitura Municipal de Palmas em 08/12/2004, conforme Processo nº. 2048882/02 e Decreto nº. 381, matriculado sob o nº. 2698 ao Nº R-01-85.036 do CRI de Palmas, encontram-se irregulares, em razão da ausência de infraestrutura como pavimentação das ruas e iluminação pública;

O contrato particular de compra e venda firmado pela Ricanato Empreendimentos Imobiliários e pelos moradores que adquiriram os lotes, estabelece em sua cláusula 3ª:

"A VENDEDORA tem o prazo de até 02 (dois) anos, a contar da assinatura deste contrato, para realizar os seguintes serviços de infra-estrutura no lote de terras objeto desta compra e venda: demarcação dos lotes, instalação de rede de água e energia elétrica e abertura e pavimentação das ruas, tudo em conformidade com o projeto do Loteamento, devidamente aprovado pela Prefeitura de Palmas-TO".



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

Apesar da referida previsão contratual, até o momento os moradores não tem acesso à iluminação pública e a pavimentação das ruas, favorecendo **o assoreamento do solo e tornando as ruas intrafegáveis, além de propiciar o acúmulo de água proveniente da chuva**, o que resulta na marginalização dos seus habitantes com o incremento das desigualdades sociais e reflexos na segurança da população;

A política de desenvolvimento urbano é executada pelo Poder Público Municipal, consoante dispõe o art. 182, *caput*, da Constituição da República de 1988, nos seguintes termos:

"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".

No mesmo sentido, o art. 30, VIII, da Constituição Federal (CF/88), ao dispor sobre as competências do Poder Público local, estabelece: ***"promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano"***;

O art. 2º, inciso VII, alínea "a", da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), regulamentando o dispositivo constitucional, art. 182, da CF/88, disciplina a necessidade de ordenação e controle do uso do solo urbano:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

*VI – **ordenação e controle do uso do solo**, de forma a evitar:*

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;*
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;*
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;***
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;*
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;*
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;*
- g) a poluição e a degradação ambiental;*
- h) a exposição da população a riscos de desastres.*

O parcelamento do solo urbano é regulado pela Lei nº. 6.766/79, que exige uma série de exigências para a sua execução, sendo, em sua maioria, obras de infraestrutura (arts. 2º, § 5º, e 18, V). A inobservância das normas urbanísticas acarreta na desordenada ocupação do solo, comprometendo a qualidade de vida e o meio ambiente.

Impende ressaltar que para a referida lei do parcelamento do solo urbano, "*considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe*" (art. 2º, §4º, da Lei nº 6.766/79).



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

Nesse sentido, conforme o acervo fotográfico, os lotes em destaque não atendem aos índices urbanísticos, tampouco são servidos de infraestrutura básica, assim não podem ser considerados lotes para efeitos jurídicos, ou seja, o poder público não poderia autorizar edificações urbanas sem a observância aos critérios legais urbanísticos;

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº. 6.766/79), estabelece a solidariedade na responsabilidade pela inexecução das obras de infraestrutura, cuja **atividade é vinculada, e não discricionária**. Eis o teor do art. 40, *caput*, da referida lei:

"A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendidas pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes".

Em matéria urbanística, especialmente quanto às habitações, cabe ao Município o exercício do poder de polícia, ou seja, o amplo poder de controle e fiscalização, podendo aplicar direta e imediatamente as sanções adequadas para prevenir e reprimir comportamentos dessa natureza que causam sérias lesões aos interesses da coletividade. A propósito, seguem-se os julgados:

*AÇÃO CIVIL PÚBLICA -LOTEAMENTO IRREGULAR -
OBRIGAÇÃO DO MUNICÍPIO PELA IMPLEMENTAÇÃO DE
INFRAESTRUTUTURA BÁSICA- DESRESPEITO AO
PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES -*



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

*INOCORRÊNCIA - PRINCÍPIO DA RESERVA DO POSSÍVEL - INAPLICABILIDADE- SENTENÇA MANTIDA. **Incumbe ao Município zelar pela estrita observância das disposições da Lei Federal n.º 6.766/1979. Assim, acaso não realizadas as obras de infraestrutura básica, inicialmente a cargo do loteador, a responsabilidade por sua promoção recairá sobre o Município, consoante disposto no art. 40 do aludido diploma legal. Trata-se de nítido controle de legalidade, de competência vinculada estabelecida na CF/88 e referendada pela legislação federal. Não se pode argüir o princípio da reserva do possível para justificar omissão em garantir direitos fundamentais previstos constitucionalmente.*** (Ap Cível/Reex Necessário 1.0012.08.010673-0/001, Relator(a): Des.(a) Alvim Soares , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/12/2012, publicação da súmula em 18/12/2012).

*ADMINISTRATIVO - PARCELAMENTO DO SOLO - LOTEAMENTO - OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA: RESPONSABILIDADE. 1. Embora conceitualmente distintas as modalidades de parcelamento do solo, desmembramento e loteamento, com a Lei 9.785/99, que alterou a Lei de Parcelamento do Solo - Lei 6.766/79, não mais se questiona as obrigações do desmembrador ou do loteador. Ambos são obrigados a cumprir as regras do plano diretor. **2. As obras de infra-estrutura de um loteamento são debitadas ao loteador, e quando ele é oficialmente aprovado, solidariza-se o Município.***
3. Obrigação solidária a que se incumbe o loteador, o



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

devedor solidário acionado pelo Ministério Público. 4. Recurso especial improvido. (REsp 263.603/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 12/11/2002, DJ 24/05/2004, p. 229).

Como já exposto, o Município descumpriu o dever legal de fiscalização, de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano em detrimento ao direito fundamental à moradia digna (art. 1º, III, c/c art. 6º, ambos da CF/88) e o direito à cidade sustentável (arts. 182 e 183 da CF/88);

Sobreleva ressaltar ainda, que como medida efetiva para coibir o loteador a realizar ou ressarcir o Município pelas futuras obras de infraestrutura é que a Ricanato Empreendimentos se abstenha de realizar vendas de lotes nos mencionados loteamentos e nos futuros que serão lançados, evitando assim, a proliferação de loteamentos irregulares, o que compromete os padrões urbanísticos e, sobretudo o bem-estar da população;

Ante o exposto, em observância a legislação urbanística e em defesa ao direito a moradia digna, **RECOMENDA** a Vossa Excelência como medida preventiva, visando evitar a propositura de Ação Civil Pública:

1. A implementação das obras de infraestrutura, compreendendo iluminação pública, drenagem de águas pluviais, meio-fio, pavimentação das vias de circulação e outras obras que repute necessárias, mediante apresentação de um cronograma, no prazo de **30 (trinta) dias**;
2. Apresente um estudo identificando as residências que estão em área de risco, bem como a medida cabível para o deslocamento dessas casas, no prazo de 30 (trinta) dias;



NÚCLEO ESPECIALIZADO DE DIREITOS DIFUSOS, COLETIVOS E INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS - NÚCLEO DE AÇÕES COLETIVAS.

3. Em razão do poder de polícia, a aplicação das sanções pertinentes em face do loteador (Ricanato Empreendimentos) para coibir e prevenir a proliferação de loteamentos irregulares ou clandestinos, aplicando como sanção a suspensão de venda de lotes e a de licenciamento de novos loteamentos, enquanto pendente a regularização dos loteamentos em comento.

Por fim, colocamo-nos à disposição para sanar eventuais dúvidas, informando que estamos sempre visando contribuir com os anseios dos Poderes Públicos e Instituições em geral, sempre dispostos a participar de debates em busca de melhorias que atendam o interesse da população tocanтинense.

Concedemos um prazo de 30 (trinta) para resposta, com a remessa do cronograma das obras e o estudo técnico sobre as residências em área de risco, conforme previsão na Lei de Ação Civil Pública, Lei nº. 7.347/85, art. 8º, *caput*.

Externamos consideração e apreço.

Palmas-TO, 12 de fevereiro de 2013.

Assinado de forma digital por CN=ARTHUR LUIZ PADUA MARQUES,
OU=Pessoa Física A3, OU=DEFENSORIA PUBLICA DO TOCANTINS,
OU=Autoridade Certificadora SERPROACF, O=ICP-Brasil, C=BR
Data: 14/02/2014 15:05:08

Arthur Luiz Pádua Marques
Defensor Público – Coordenador do NAC