

02/29/002/2002

Ilmo Sr. Presidente da Fundação Estadual do Meio Ambiente -
FEAM



Processo nº 004/1999/002/2002
Auto de Infração nº 1163/2002

TENNESSEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., empresa sediada na Avenida Afonso Pena, 262, Sala 2109, Centro, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 02.199.734/0001-77, notificada para apresentar **DEFESA** ao Auto de Infração nº 1163/2002, vem oferecê-la, com base nos elementos a seguir expostos:

I. Permita V.Sa. que sejam feitos, de início, os seguintes esclarecimentos sobre o Loteamento "**Manoel Brandão**", localizado no Município de Pedro Leopoldo, que deu origem à presente autuação.

II. Em 05 de maio de 1997, **IZABEL CRISTINA ALMEIDA ALVES**, proprietária do imóvel, requereu à Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo aprovação de Parcelamento Urbano, em área de expansão urbana instituída pela lei Municipal nº 2191, de 28 de junho de 1996, tendo o Município encaminhado ofício à Secretaria de Estado do Planejamento e Coordenação Geral do Governo do Estado de Minas Gerais, que instaurou o Processo SEPLAN/MG nº 186/97, para exame do mesmo.

III. Em 27 de novembro de 1997 a SEPLAN/MG oficiou à Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo, comunicando as normas que deveriam ser observadas para a concessão do parcelamento, constantes das **DIRETRIZES METROPOLITANAS** cuja aplicação não se pretende discutir, não obstante o que disponha o artigo 25, § 3º, da Constituição Federal, sobre a organização, o planejamento e a execução de "funções públicas de interesse comum", limite estabelecido devido à autonomia do município.

IV. Não se pretende discutir a questão, por ser objetivo da autuada efetuar as correções de natureza ambiental que sejam exigidas pelos diferentes órgãos e instituições de defesa do meio ambiente, não apenas pela relevância da matéria, como pela existência de centenas de adquirentes de imóveis, no loteamento, que não é ilegal, irregular ou clandestino, e que estão impossibilitados de obter o que têm direito, devido a impedimentos e embargos, que no futuro terão que ser avaliados.

V. Pelo mesmo motivo, ou seja, por pretender aceitar as correções possíveis, que sejam determinadas, não se pretende oferecer, nesta oportunidade, dúvidas sobre a competência e as atribuições dos diferentes órgãos de defesa do meio ambiente, esclarecendo, no entanto, o seguinte, para ser ponderado:

a) a empreendedora cumpriu todas as obrigações que lhe foram exigidas pelo Município de Pedro Leopoldo, poder competente para tanto, obtendo, por isto, a aprovação do loteamento, em 15 de junho de 1998, conforme decreto expedido pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal;

b) a empreendedora assumiu, na mesma data, o termo de garantia de execução das obras complementares, oferecendo como caução, 203 (duzentos e três) lotes, obras estas que não foram executadas por embargos e impedimentos do Poder Público;



c) a empreendedora requereu e obteve, no prazo legal, o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis de Pedro Leopoldo, após o devido processo legal, que incluiu a publicação de editais para conhecimento de terceiros, para fins de impugnação, caso cabível, e a notificação, para tanto, da Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo;

d) o MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pedro Leopoldo recusou Medida Cautelar ajuizada pelo Ministério Público Estadual, extinguindo o processo, em que eram requeridas diferentes providências em relação ao loteamento, inclusive o pedido de que fossem feitas quaisquer intervenções no imóvel, pelo loteador, e desta decisão não houve recurso;

e) a Resolução nº 237, de 19 de dezembro de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, que define as atividades ou empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental, é posterior ao requerimento de aprovação da planta de parcelamento, a ele não se aplicando;

f) assim dispõem os artigos 22 e 23, da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que tratam do compromisso de compra e venda e loteamento de imóveis:

"Art. 22. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

"Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto do contrato;



III – a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§1º. A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§2º. Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§3º. A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada."

VI. Embora estejam sendo feitas as ponderações acima relacionadas, a autuada ratifica o seu interesse para que ocorram as correções para adequação do loteamento, ressaltando, como é óbvio, no entanto, as normas dos artigos 22 e 23, da Lei 6.766, que restringem os seus poderes para tanto.

VII. Em relação à suposta irregularidade de implantação de loteamento, sem Licença de Instalação e Licença de Operação, pede vênias para manifestar a impossibilidade de defesa, por não caracterizar o auto de infração a norma jurídica que contém a exigência, para fins de ser examinada a sua adequação ao caso objeto da autuação.

VIII. Por fim, quanto às demais irregularidades apontadas pelo auto, esclarece o seguinte:

a) não houve, data vênua, degradação ambiental causada pelo empreendedor, por cortar Floresta Atlântica Semidecidual para abertura do sistema viário, pois a flora local, abrangida por aproximadamente 90% (noventa por cento) do loteamento, caracteriza-se, de forma predominante pelo tipo "Cerrado", com três extratos de vegetação: arbóreo, arbustivo e rasteiro. O extrato arbóreo é ralo, em função da extração predatória de madeira, quando o local servia à criação extensiva de gado. Além disto, verificam-se espécies tais como açoita cavalo - "Luehea grau diflora Mart. EtZucc", pau terra do cerrado - "Qualea grandiflora Mart.", macaúba - "Acrocomia aculeata", todas elas muito dispersas e de porte pequeno e médio, exceto poucas macaúbas. No extrato arbustivo/herbáceo identificam-se o assa-peixe, jurubeba, alecrim do campo e carrapicho beijo de boi, sendo este último indicativo de pastoreio, em outros tempos. Fotos anteriores à implantação do loteamento mostram que a flora local, embora de maior densidade, já havia sofrido pressão antrópica suficiente para permitir a invasão de ervas daninhas e a substituição de espécies nativas do cerrado por gramíneas. Aliás, o parecer técnico do Instituto Estadual de Florestas, de 20 de junho de 2001, está em conformidade com esta afirmativa, quando atesta:

"A vegetação é composta de remanescentes de mata de transição e cerrado."

L. cerrado Atlântica

Finalmente, deve ser esclarecido que os poucos fragmentos de "floresta estacional semidecidual" somente podem ser identificados próximo ao local alagadiço, não servindo, portanto, para caracterizar a tipologia daquela região, mas mesmo nessa área, limitrofe da Represa das Traíras, o tipo vegetacional que predomina é o "campo de várzea", comunidade hidromórfica também do bioma "cerrado", conforme "Mapa de Cobertura Vegetal e de Uso do Solo de Minas Gerais" (IEF/MG - 1994);

b) não aconteceu, do mesmo modo, intervenção direta em área de preservação permanente (APP) de nascente e cursos d'água, que tivesse origem em ocupação da mesma, por lotes e por sistema viário, pois, em hipótese alguma, eles alcançaram essa

área, em seu aspecto original. Entretanto, o assoreamento, ocorrido nos últimos anos, e a obstrução do escoamento, em propriedade contígua, fez com que no período chuvoso, crescesse o limite do espelho d'água, alterando, nesse período, apenas de forma aparente, o que seria a Área de Preservação Permanente, e que é somente uma área temporária de várzea, proveniente dos fatos narrados. No que diz respeito ao pretense aterramento de nascentes, que não existem, deve ser considerado que a abertura do sistema viário também provocou a retenção da água da chuva nas áreas mais planas, e como o escoamento da água para aquíferos mais profundos não tem sido satisfatório, tem ocorrido o represamento em lençóis rasos, conhecidos como de aluvião, e por isto, em determinadas áreas, ao cavar-se um buraco mais profundo, encontra-se água de chuva represada, e não uma nascente, propriamente dita, por se tratar de vazões de aquíferos bem rasos, com água imprópria para o consumo;

c) quanto aos recursos hídricos, deve ser dito que o Ribeirão dos Pilões passa próximo ao loteamento, sendo tangente à área junto à divisa noroeste, existindo no local uma mata ciliar em estágio elevado de recuperação e que não foi alterada pelo empreendimento. O Ribeirão não apresenta qualquer ligação superficial com a Represa das Trairas e encontra-se completamente poluído, sem sinais de vida, com suas margens repletas de lixo proveniente do bairro contíguo, "**Santinho**", adjacente ao empreendimento ora impugnado, e de forma alguma a abertura do sistema viário modificou este ou outros cursos d'água, provocando a retificação dos mesmos ou seu assoreamento;

d) em relação à ausência de infra estrutura sanitária e queima e disposição inadequada de resíduos sólidos gerados na área, responde-se que os questionamentos, indevidos, originários do Ministério Público, e acatados pelo Município de Pedro Leopoldo, com proibição de intervenção na área, impedem qualquer solução por parte da autuada, que esclarece, no entanto, que o "**Loteamento Manuel Brandão**" foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo, registrado no Cartório de Imóveis, e com o registro as vias públicas passaram a ela o seu domínio, sendo um equívoco que não lhe pertença o ônus da prestação dos

serviços públicos municipais, exigíveis pelos moradores, com direito idêntico aos dos demais habitantes da cidade.

IX. Reitera a autuada, ao apresentar sua defesa, que se dispõe a realizar os projetos necessários, quanto à reposição vegetal, drenagem, ou correção de erosão, tendo inclusive contactado empresa de consultoria ambiental para tanto, aguardando que o Município promova o desimpedimento legal do projeto, para isto, e para as demais obras que se obrigou a fazer, e que não tem como fazê-lo, por força de decisão do Poder Público.

P. Deferimento.

Belo Horizonte, segunda-feira, 11 de novembro de
2002


Ana Cristina Grandinetti Teixeira
p/ TENNESSEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA