

004/99/007



EXMO. SR. PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO ESTADUAL DE MEIO AMBIENTE - FEAM



Processo nº 317/2001/001/2001

Auto de Infração nº: 1163/2002

TENNESSEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada nos autos do processo nº 317/2001/001/2001, por seus procuradores infra-assinados, em atendimento à decisão da Câmara de Atividades de Infra-Estrutura – CIF, realizada no dia 14/11/2007, vem apresentar

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

ao **Pedido de Reconsideração** referente ao Auto de Infração nº 1163/2002.

Pede deferimento.

Belo Horizonte, 30 de novembro de 2007.

Mariana Gomes Welter  
OAB/MG 102.912

Marina da Mata Lopes Amorim  
OAB/MG 98.549

João Paulo Campello de Castro  
OAB/MG 10.660

NAI



## 1 – Breve relato dos fatos

A empresa foi surpreendida, em 21/10/2002, com o recebimento do Auto de Infração nº 1163/2002, lavrado com base no art. 19, § 3º, itens 1, 6 e 8 do Decreto nº 39.424/1998, pela constatação das supostas irregularidades:

- *Implantação do loteamento, em processo de ocupação, sem Licença de Instalação – LI e a Licença de Operação – LO.*
- *Realizar atividade que cause degradação ambiental, mediante o corte de Floresta Atlântica Semidecidual, para a abertura de sistema viário; intervenção direta em áreas de Preservação Permanente (APPs) de nascente e cursos de água, através de aterro e ocupação das mesmas por lotes e sistema viário; rotificação de curso de água e desencadeamento e desenvolvimento de processos erosivos provocando o assoreamento de cursos de água.*
- *Ausência de infra-estrutura sanitária com o lançamento de esgoto “in natura” em curso de água ou dispostos em fossas negras situadas a pequenas distâncias dos pontos individuais de captação de água de abastecimento. Verificou-se também a queima e disposição inadequada de resíduos sólidos gerados na área.*

Após o recebimento da autuação a empresa apresentou Defesa tempestivamente, juntando provas documentais de que tais acusações não poderiam prosperar. Na ocasião, a Câmara de Infra-Estrutura do Copam optou por aplicar a penalidade de três multas, somando o valor de R\$ 35.471,41.

Diante da referida decisão a Recorrente apresentou Pedido de Reconsideração, reforçando a existência de provas documentais que comprovavam a veracidade de seus argumentos e que não haviam sido analisadas com a devida cautela pela douta Procuradoria deste órgão.



No julgamento do Pedido de Reconsideração, na CID ocorrida dia 14/11/07 o empreendedor expôs oralmente a situação do empreendimento à época da autuação e atualmente, ressaltando a necessidade de que fosse refeita uma análise detalhada de toda documentação que comprova que a autuação foi indevida e que, portanto, não deve prosperar. Nessa oportunidade o conselho foi unânime em decidir por baixar o processo em diligência para que o Recorrente apresentasse informações complementares ao processo, razão pela qual serão expostos os argumentos a seguir.

## **2 – Da regularidade do loteamento junto ao Município de Pedro Leopoldo**

Em 4/01/96 o Sr. Sérgio Aguiar, proprietário do imóvel rural denominado Fazenda do Mato Virgem, situado no distrito de Vera Cruz de Minas, no Município de Pedro Leopoldo, Minas Gerais, enviou correspondência (anexo 1) ao então Prefeito da época, Sr. Julião César Batista de Sales, manifestando seu interesse no parcelamento da mencionada propriedade, bem como requerendo as providências cabíveis para adequação da área às características urbanas e estudo de diretrizes para o parcelamento, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79.

Posteriormente, em 21/10/97, já na administração do Prefeito, Sr. Ademir Gonçalves, a então responsável pelo futuro empreendimento, Sra. Yzabel Cristina Almeida Alves, enviou correspondência à Prefeitura (anexo 2), solicitando o encaminhamento do pedido de diretrizes municipais da área de 98 hectares ao Departamento competente e à Seplan/MG.

Em 23/04/1998 a Sra. Yzabel recebeu Certidão e Diretrizes Metropolitanas (anexo 3) da Secretaria de Estado de Planejamento e Coordenação Geral do Estado de Minas Gerais, certificando que o projeto de loteamento denominado Manoel Brandão, situado em Pedro Leopoldo, com área de 917.944,97 metros quadrados, conforme consta no processo SEPLAN/MG nº 186/97, havia sido analisado consoante determinações da Lei nº 6.766/79 e demais normas vigentes da Região Metropolitana de Belo Horizonte, atendendo, ademais, aos critérios estabelecidos para aprovação.



Após promulgação do decreto de aprovação do loteamento, o projeto foi levado a registro imobiliário, conforme se comprova pela Certidão – Registro Geral de Matrícula nº 23.874 (anexo 4). Logo em seguida, em 15/06/98, foi publicado o Decreto municipal nº 173 (anexo 5), aprovando o parcelamento de imóveis para fins de loteamento, denominado Manoel Brandão, a requerimento de Ysabel Cristina Almeida Alves.

Aos 17/06/98 foi firmado Termo de Compromisso (anexo 6) entre o Município de Pedro Leopoldo e Ysabel Cristina Almeida Alves, prevendo as obras de infra-estrutura que deveriam ser realizadas pela Loteadora, contendo inclusive, cronograma físico para a execução das referidas obras, com a devida caução dos lotes conforme determina a Lei nº 6.766/79, com registro junto ao Cartório de Registro Imobiliário – CRI de Pedro Leopoldo.

### 3 – Do licenciamento ambiental do empreendimento

Visando cumprir com as exigências ambientais do Município, a Loteadora iniciou o processo de licenciamento ambiental junto à Divisão de Meio Ambiente do Município de Pedro Leopoldo e CODEMA, recebendo o certificado de Licença Ambiental nº 08/99 (anexo 7) em 27/07/99.

À época do licenciamento ambiental vigorava o Decreto nº 39.585/98, que estabelece normas sobre o exame prévio do Estado para aprovação de projetos de loteamento e desmembramento urbano pelos municípios.

Segundo o art. 1º do citado Decreto, a aprovação de loteamentos com área inferior a 1.000.000 metros quadrados, para fins urbanos, independe da anuência do Estado, conforme passagem abaixo.

*Art. 1º - A aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento, para fins urbanos, dependerá de exame e anuência prévia do Estado, quando:*



*III – abranger área superior a 1.000.000 metros quadrados (um Milhão de metros quadrados)*

Pela análise da legislação vigente à época e considerando que o loteamento em questão possui área de 917.944,97 metros quadrados, conforme demonstrado pela Certidão anexada, da Secretaria de Estado de do Planejamento e Coordenação Geral do Estado de Minas Gerais, e pela Certidão de Registro de Imóvel, não há que se falar em necessidade de anuência do Estado, bastando, para tanto, o licenciamento junto ao Município. Desta feita, encontrando-se o empreendimento totalmente regular e licenciado pelo Município quando da fiscalização da FEAM, o Auto de Infração ora impugnado não há razões para prosperar.

A fiscalização realizada em 2002, que gerou o Auto de Infração nº 1163 aponta o loteamento como irregular por estar sendo implantado e sofrendo ocupações antes do recebimento das Licenças de Instalação e Operação, que deveriam ser fornecidas pela FEAM. Essa penalidade teve como embasamento a Deliberação Normativa da FEAM nº 58, de 28/11/2002, que estabelece normas para o licenciamento ambiental de loteamentos do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais.

No entanto, o loteamento foi implantado em 1998, ano em que a Deliberação Normativa nº 58 ainda não havia sido promulgada e a legislação que regulava a implantação de loteamentos era tão somente a Lei nº 6.766/79 e o Decreto nº 39.585/98, segundo os quais o empreendedor se orientou para regularização do empreendimento.

Isso pode ser constatado pela anuência do Município de Pedro Leopoldo e todos os atestados municipais, cartorários e estaduais (SEPLAN) aqui dispostos, que comprovam a legalidade do loteamento e sua adequação aos parâmetros legais cabíveis.

Conclui-se que a FEAM equivocou-se ao aplicar uma legislação promulgada em 2002 em face de um empreendimento implantado em 1998, época em que vigoravam outras normas e não havia qualquer norma estadual específica regulamentando o licenciamento



ambiental de loteamentos no Estado de Minas. A aplicação retroativa da norma fere princípio constitucional, conforme transcrição na Constituição de 88, art. 5º inc. XXXVI, que prevê que a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

O empreendedor não estava obrigado a licenciar-se no âmbito estadual, mas agindo com toda a precaução possível e seguindo orientações do Sr. Radamés Teixeira da Silva, exímio urbanista, professor da Escola de Arquitetura da UFMG, optou por solicitar o licenciamento ambiental também junto à FEAM, conforme comprovado pelo FOBI (anexo 8) e Licença de Prévia nº 54, de 25/06/99 (anexo 9).

Algumas das condicionantes previstas na Licença Prévia foram contestadas pela Loteadora, no documento (anexo 10) protocolado na FEAM em 14/07/99, sobre o qual não obteve nenhuma resposta ou manifestação do órgão ambiental. Mesmo assim, a empresa seguiu demonstrando o cumprimento de outras condicionantes.

Posteriormente, a Loteadora protocolou FCEI solicitando a Licença de Instalação Corretiva, em 20/06/2002 (anexo 11), pagando, inclusive, integralmente os custos de análise, no valor de R\$ 4.787,42.

No entanto, importante esclarecer que, naquela época, a Loteadora se viu às voltas com outros impasses provocados pela municipalidade de Pedro Leopoldo, tendo sido obrigada a paralisar seu processo de licenciamento. Isso porque, em reunião realizada com participantes do Município de Pedro Leopoldo, FEAM e Ministério Público, decidiu-se que para que fosse dada continuidade ao processo de licenciamento do empreendimento em questão seria necessário aguardar o posicionamento da Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo sobre a decisão do decreto de aprovação do projeto urbanístico do empreendimento.

Em razão disto, conforme comprova o documento anexo (anexo 12), o próprio gerente da divisão de projetos urbanísticos da FEAM, Sr. Benerval Alves Laranjeira Filho, em decisão datada de 15/01/2003, informou que para que o órgão ambiental pudesse dar andamento



ao processo de Licença de Instalação Corretiva, seria necessário o posicionamento prévio da Prefeitura de Pedro Leopoldo.

Entretanto, a citada Prefeitura, àquela época, estabeleceu inúmeros empecilhos para a continuação das obras no loteamento, conforme a seguir explicitado.

#### **4 – Da irregularidade cometida pela Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo**

Em 09/01/2003, a Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo em um ato extremamente abusivo e ilegal, promulgou o Decreto nº 515/2003 invalidando os efeitos do antigo Decreto nº 173/1998, que aprovava o parcelamento de imóveis para fins de loteamento, denominado Manoel Brandão.

Em face de tal atitude ilegal a Tennessee Empreendimentos Imobiliários impetrou mandado de segurança contra o Município de Pedro Leopoldo, tendo sido obtido êxito, conforme decisão prolatada em acórdão, nos autos da Apelação Cível nº 1.0210.03.013324-8/001, no TJMG (anexo 13).

Em sede de Apelação Cível, o pedido formulado de segurança foi concedido, para o fim de anular os efeitos do Decreto nº 515/2003, restaurando a eficácia e vigência do ato de aprovação primitivo, veiculado pelo Decreto nº 173/1998. A decisão favorável à empresa foi muito coerente, tendo em vista que levou em conta a situação dos moradores que já se encontravam habitando aquela área, que haviam pago pelos seus lotes e encontravam-se desprovidos de infra-estrutura básica, devido às estratégias políticas do Sr. Prefeito Municipal à época, que proibiram a continuidade das obras no local.

Alguns trechos da decisão que deu provimento ao mandado de segurança deixam explícita essa preocupação por parte do douto desembargador Wander Marotta.

*In casu, desfazendo o ato de aprovação mais de quatro anos depois de sua edição, e, nesse período, desconhecendo os alegados e graves problemas ambientais, permitiu a Administração que terceiros interessados (os adquirentes dos lotes) tivessem constituída, sob o verniz da legalidade da*



*aprovação e conseqüente registro do loteamento, situação jurídica que não pode ser aqui desconhecida, sob pena de instaurar-se o domínio do arbítrio.*  
(p. 7)

*Vale lembrar a Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal:*

*"A Administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivos de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial."*(p. 8)

*Considero, em síntese, que, tratando-se de anulação de ato administrativo cuja formalização haja repercutido no campo de interesses individuais ou de terceiros, a anulação não se há de fazer sem a observância do contraditório, o que implica em auscultar-se aqueles que terão modificada situação jurídica já consolidada (no caso, os adquirentes dos lotes regularmente comercializados).*  
(p. 11)

Pelo trecho destacado, resta claro que à época da aprovação urbanística e do licenciamento ambiental, houve ampla aceitação da implantação do loteamento pelo Município de Pedro Leopoldo. No entanto, divergências políticas levaram o Prefeito à anulação de um ato administrativo prolatado no passado, desrespeitando o direito adquirido de seu titular, e configurando em verdadeiro ato arbitrário e político da Administração Pública!

#### **5 – Do descabimento da alegação de irregularidades no trato da vegetação existente na área do loteamento**

Outro ponto que embasa a atuação da FEAM contra a empresa é a alegação de que a mesma estaria realizando atividade causadora de degradação ambiental, mediante o corte de Floresta Atlântica Semidecidual e intervenção direta em áreas de Preservação Permanente (APPs), acusação esta que não pode prosperar, senão vejamos.



Antes de iniciar o processo de parcelamento, o loteamento foi vistoriado por técnico do Instituto Estadual de Florestas – IEF, que se posicionou favoravelmente ao parcelamento do solo nas áreas de ocorrência de campo-sujo, tipo de vegetação verificada na quase totalidade da área de implantação do loteamento.

O Parecer Técnico (anexo 14) formulado em 09/07/98, traz a alegação de que a área não se encontrava inserida nas delimitações da APA Carste Lagoa Santa e proíbe o parcelamento em algumas partes do lote, onde poderia ser verificada incidência de Floresta Estacional Semidecidual em estágio médio de regeneração, bem como nas áreas de preservação permanente, às margens do córrego e da lagoa.

Outro Parecer Técnico (anexo 15) de extrema importância, datado de 20/06/01, formulado em virtude de requerimento do empreendedor, como forma de monitorar a implantação do Loteamento Manoel Brandão, comprova que a Loteadora acatou todas as imposições do IEF, quando de sua vistoria prévia. Nesse documento o técnico do IEF faz os seguintes esclarecimentos:

*De acordo com nossa análise as obras de implantação seguem corretamente os projetos apresentados com a devida aprovação municipal competente. No que tange às áreas de preservação permanente, estão devidamente intactas, existindo uma pequena área que foi alagada em função da obstrução do dreno situado na propriedade vizinha.*

Pelo teor do trecho destacado fica comprovado que a Loteadora foi cautelosa em solicitar uma segunda vistoria do IEF na área do loteamento, ocasião em que foi constatada a regularidade no trato da vegetação existente no local. O parecer nada menciona a respeito de intervenção em Floresta Estacional e ainda explicita que as áreas de preservação permanente encontram-se intactas.

Com relação à área alagada, a Tennessee já havia enviado correspondência (anexo 16) em 07/09/99, à proprietária da Fazenda vizinha, solicitando a limpeza do dreno da Lagoa e se comprometendo a arcar com os custos da referida limpeza.



## **6 – Da impossibilidade de dar prosseguimento às obras de infra-estrutura sanitária**

O auto de embargo (anexo 17) lavrado pela Prefeitura de Pedro Leopoldo data de 16/05/2002 e ordena a paralisação imediata das máquinas que estavam realizando obras no loteamento. Nessa época, o loteamento estava sendo preparado para recebimento da infra-estrutura sanitária e elétrica. No entanto, pelo fato de haver sido embargada e em decorrência do Decreto nº 515/2003, que figurou como obstáculo para o prosseguimento das ações estruturais no loteamento, as obras tiveram que ser suspensas.

Anteriormente ao embargo das obras no loteamento a Loteadora havia procurado a Companhia de Saneamento de Minas Gerais - Copasa, para firmar termo de acordo para execução das obras de construção dos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário do Loteamento Manoel Brandão.

Diante da manifestação da Loteadora, a Copasa enviou correspondência (anexo 18) em 14/03/2002, informando que o esgotamento da área seria feito provisoriamente, por meio de sistemas estáticos individuais, até que o sistema de interceptação e tratamento de esgotos da região onde se situa o loteamento esteja totalmente implantado. Em seguida, foi firmado termo de compromisso (anexo 19) com a Copasa para prestação de serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário em caráter provisório.

Conforme demonstrado, a empresa não foi negligente quanto à instalação de infra-estrutura sanitária, pois inclusive já havia firmado acordo de prestação de serviço com a Copasa. Ocorre que as obras para recebimento da infra-estrutura sanitária foram embargadas pela Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo, quando se encontravam em andamento.

## **7 – Conclusão**

Em decorrência de decisão judicial transitada em julgado, anulando os efeitos do Decreto nº 515, as obras no loteamento em comento poderão prosseguir normalmente, para tanto



é necessário que não haja nenhuma pendência com os órgãos ambientais, tendo em vista o interesse do Loteador em regularizar-se.

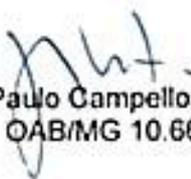
Ademais, existem mais de duzentas famílias ocupando aquela área, em situações precárias, haja vista a impossibilidade posterior de manutenção das obras para implantação de infra-estrutura no local. Desse modo, caso o empreendedor seja obrigado ao pagamento de multa imposta pelo órgão ambiental, não terá meios financeiros para dar prosseguimento ao licenciamento corretivo, em prejuízo de todos os moradores do loteamento, que vivendo em condições irregulares, poderão acelerar o processo de depreciação do meio ambiente no entorno do loteamento.

De modo a corrigir essa situação e em face de todo o exposto acima, requer a análise das informações complementares, bem com de toda a documentação anexada, para formulação de novos pareceres técnico e jurídico relativos ao Auto de Infração nº 1163/2002, suspendendo a penalidade de multa e arquivando o processo administrativo nº 317/2001/001/2001.

Pelo princípio da eventual defesa, caso não sejam aceitos os argumentos expostos, protesta pela assinatura de Termo de Compromisso, nos moldes do art. 21, § 2º e pela atenuação do valor da multa devido à situação econômica do infrator, nos termos do art. 21, § 1º, ambos previstos no Decreto nº 39.424/98.

Pede deferimento,

Belo Horizonte, 04 de dezembro de 2007

  
João Paulo Campello de Castro  
OAB/MG 10.660

Mariana Gomes Welter  
OAB/MG 102.912

  
Marina da Mata Lopes Amorim  
OAB/MG 98.549