

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE FRANCA

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., JD: Petraglia - CEP 14402-000, Fone: (16) 3722-4499, Franca-SP - E-mail: Franca3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**EDITAL DE CITAÇÃO**

Processo Digital nº: **1022261-09.2018.8.26.0196**
 Classe: Assunto: **Ação Civil Pública - Incorporação Imobiliária**
 Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**
 Requerido: **Maikon Lemes Patrocínio e outro**

EDITAL DE CITAÇÃO - PRAZO DE 20 DIAS.
PROCESSO Nº 1022261-09.2018.8.26.0196

O MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de Franca, Estado de São Paulo, Dr(a). Humberto Rocha, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a(o) a todos os adquirentes de lotes do **loteamento clandestino localizado na lateral direita da Rodovia Prefeito Fábio Talarico, KM49, na divisa de Franca e São José da Bela Vista, coordenadas geográficas: UTM 7.725,498N; 236,731E, denominada Sítio dos Galheiros**, que tomem conhecimento do v. acórdão de fls. 799-804 cujo teor é o seguinte: " Ação Civil Pública movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra MAIKON LEMES PATROCÍNIO e JOSÉ FAUSTINO PATROCÍNIO. Segundo a inicial, os requeridos "estavam realizando o parcelamento do solo de uma área rural, localizada na lateral direita da Rodovia Prefeito Fábio Talarico, KM49, na divisa de Franca e São José da Bela Vista, coordenadas geográficas: UTM 7.725,498N; 236,731E, denominada Sítio dos Galheiros, sem a necessária aprovação da Prefeitura Municipal, bem como vendendo as glebas sem o devido registro" (fls. 02). Aduz o autor que o parcelamento é irregular, por estar em confronto com a legislação de regência, não ter recebido autorização municipal, provocar danos ambientais e não ter infraestrutura básica. Além disso, os compradores dos lotes geralmente são pessoas simples, que dificilmente têm conhecimento a respeito do procedimento legal para a formalização de sua aquisição. Pede a procedência da ação, para serem os réus condenados ao desfazimento total do loteamento, bem assim a pagar indenização pelos danos ambientais e morais coletivos, e, por fim, a indenizar os adquirentes dos lotes, "retornando todos ao status quo ante." (fls. 10). A r. sentença de fls. 735/739, de relatório adicionalmente adotado, julgou improcedente a ação, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sobreveio recurso de apelação do autor. Nas razões de fls. 749/755, busca a reforma do julgado, sustentando em síntese: a) "inúmeras foram as provas colacionadas aos autos desde o início do processo a demonstrar que o parcelamento clandestino implementado pelos requeridos no imóvel objeto desta ação desvirtuou totalmente a finalidade rural da área, passando a servir para instalação de lotes inferiores ao módulo rural e cuja destinação claramente passou a ser direcionada para construção de chácaras de lazer, com instalação de casas, gramados, áreas de lazer, campos de futebol, etc." (fls. 752); b) "Ao não recolherem os referidos honorários periciais e, conseqüentemente, inviabilizarem a realização da prova técnica, não se


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FRANCA
FORO DE FRANCA
3ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., JD: Petraglia - CEP 14402-000, Fone: (16) 3722-4499, Franca-SP - E-mail: Franca3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

desincumbiram os apelados de seu ônus processual (artigo 373, II, do CPC), qual seja, o de provar que os parcelamentos realizados no imóvel em questão estariam de acordo com a legislação em vigor, não podendo tal omissão ser utilizada em seu benefício, sob pena de inversão grave da lógica processual.” (fls. 754). O recurso foi contrariado a fls. 759/780, subindo os autos. Nesta instância, a D. Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do apelo (fls. 789/797). Este, em síntese, o relatório. II. Dá-se provimento ao recurso. Aprecia-se, de início, a matéria de natureza preliminar elencada nas contrarrazões recursais. Inegável dispor o Ministério Público de legitimidade para propor ação da espécie. A legitimação ativa deriva diretamente do artigo 5º da Lei federal nº 7.347/85 e do próprio texto da Constituição Federal (artigo 129, inciso III: “Art. 129. São funções institucionais do Ministério Público: (...) III promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos”). Recordando NELSON NERY JR. e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, (“Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante” Ed. Revista dos Tribunais, 8ª edição, pág. 1634), “a legitimidade do MP decorre da CF 129 III, não podendo a lei infraconstitucional modificá-la. O MP pode ajuizar qualquer tipo de ação na defesa do patrimônio público e social e não apenas a de reparação do dano.”. No que se refere ao valor da causa, houve preclusão, e, segundo se colhe do parecer da Procuradoria Geral de Justiça, “não há qualquer equívoco quanto ao valor atribuído, posto que, conforme exposto na inicial, é o valor arbitrado para composição dos danos ambientais e indenização dos adquirentes.” (fls. 790/791). Quanto ao mais, trata-se de ação movida pelo órgão do Ministério Público contra Maikon Lemes Patrocínio e José Faustino Patrocínio, afirmando, em síntese, que os requeridos estão realizando loteamento clandestino em área rural, vendendo glebas com tamanho inferior a um módulo rural, sem infraestrutura básica, autorização municipal e devido registro, além de ocasionar danos ambientais. Segundo consta da inaugural, os requeridos “estavam realizando o parcelamento do solo de uma área rural, localizada na lateral direita da Rodovia Prefeito Fábio Talarico, KM49, na divisa de Franca e São José da Bela Vista, coordenadas geográficas: UTM 7.725,498N; 236,731E, denominada Sítio dos Galheiros, sem a necessária aprovação da Prefeitura Municipal, bem como vendendo as glebas sem o devido registro” (fls. 02). Além disso, assinala que os compradores dos lotes geralmente são pessoas simples, que dificilmente têm conhecimento a respeito do procedimento legal para a formalização de sua aquisição. Pede a procedência da ação, para serem os réus condenados ao desfazimento total do loteamento, bem assim a pagar indenização pelos danos ambientais e morais coletivos, e, por fim, a indenizar os adquirentes dos lotes, “retornando todos ao status quo ante.” (fls. 10). Com razão o órgão ministerial. A prova dos autos corrobora as alegações do órgão ministerial no sentido de que o loteamento é irregular, a começar pelo tamanho do lote, inferior a um módulo rural (2,0 hectares), conforme se extrai do Boletim de Ocorrência Ambiental de fls. 600, no qual Danilo da Costa Beirigo afirma ter adquirido, no ano de 2014, gleba medindo 5 mil metros quadrados e “que existem quatro lotes de cinco mil metros, que estão descritos em um “contrato de gaveta” firmado entre os compradores.”. Esta assertiva contraria os requeridos, que afirmaram terem sido os lotes subdivididos pelos adquirentes, imputando-lhes a responsabilidade pelo tamanho inferior a 20.000 m². O parcelamento (loteamento) é manifesta e confessadamente irregular. A circunstância de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FRANCA
FORO DE FRANCA
3ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., JD: Petraglia - CEP 14402-000, Fone: (16) 3722-4499, Franca-SP - E-mail: Franca3cv@tjsp.jus.br

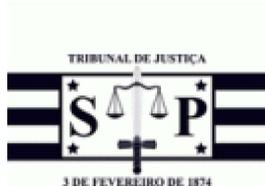
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

estar localizado em zona rural do município não eximia o parcelador (contrariamente ao que entendeu a r. sentença) de obter as necessárias autorizações para o empreendimento, seja do Incra, seja da Prefeitura Municipal (artigo 53 da Lei federal 6.766/79), seja dos órgãos ambientais. Mesmo acrescenta-se que os lotes se restringissem à dimensão do módulo rural (o que, como visto, não acontece). A prova técnica, elaborada pelo CAEX, órgão do Ministério Público, corrobora legítima os fatos narrados na inaugural, e contraria com propriedade o laudo técnico apresentado pelos requeridos (fls. 413/430, 658/674). A propósito, a perícia judicial foi inviabilizada pela ausência de depósito, pelos réus, dos honorários do perito, não se desincumbindo, portanto, do ônus de derruir a prova trazida pelo autor. Segundo o parecer técnico de fls. 658/674, “No imóvel em questão, possuindo 82% de sua área total, recoberto pela vegetação remanescente da feição de Cerradão e transição, não há meios para permanência e ocupação com as atividades agrossilvopastoris, para mais de 37 (trinta e sete) pessoas e suas respectivas famílias, nem tão pouco de promover a prática rudimentar da agricultura de subsistência, citado pelo perito da parte, sem que haja a supressão da vegetação a pressão sobre o meio ambiente e a constante demanda por recursos naturais (água, madeira, animais).” (fls. 664) (...)

“Constatamos também que não há qualquer indício de agricultura de subsistência, tendo apenas plantio de frutíferas exóticas, bananeiras, plantas ornamentais e árvores exóticas, em detrimento da vegetação nativa suprimida e introdução de cães e demais animais, afugentando a fauna silvestre do lugar, através da ocupação das áreas especialmente protegidas e uso contínuo de agrotóxicos (herbicida e inseticida) para prevalecer os cultivos esporádicos, que nada contribuem para o cumprimento da função ecológica do bioma Cerrado.” (fls. 668) (...)

“Durante vistoria, percorremos todo o Sítio dos Galheiros, nas áreas dos lotes das diversas glebas comercializadas, no remanescente de Cerradão, tendo observado 09 (nove) glebas distintas, que variam na ocupação de 1 a 4 (quatro) lotes em cada gleba, com sinais de abandono em parte dos lotes, devido ao corte de energia elétrica efetuado pela CPFL, conforme supracitado, havendo energia apenas nas áreas “01 e 02”, propriedade do Sr. Luiz Donizete e Sr. Wilson Gomes, respectivamente, entendido por este Assessor do MP, como 'gleba 01 e gleba 02', ficando mais uma vez explícito o equívoco da descrição das áreas, realizada pelo Engº Edmo, perito da parte, pois que ainda na presente vistoria, o Sr. Gomes ratificou a existência do poço artesiano (tubular), bem como, também não foram observadas a existência das 'fossas sépticas', conforme as normas NBR 7.229/93 e NBR 13.969/97 e ABNT/ CETESB, como descrito no Laudo de Contestação, havendo apenas algumas 'valas sumidouro', conhecidas como “fossa negra”, sendo este um sistema inadequado de disposição do esgoto gerado, com alto risco de contaminação dos afluentes e das reservas hídricas.”(fls. 669)

Trata-se de loteamento irregular, uma vez destinado e utilizado para a construção de residências e chácaras de lazer, desconfigurando as características de zona rural, além de ter ocasionado danos ambientais, conforme se constata das fotografias insertas no laudo do CAEX. Trata-se de loteamento com fins urbanos e não rurais, disso tudo resultando a procedência da presente ação. Assim, dá-se provimento ao recurso para julgar procedente a ação, para condenar os requeridos: a) ao desfazimento do loteamento, indenizando os adquirentes pelos prejuízos sofridos; b) ao pagamento de indenização pelos danos ambientais provocados, no valor apurado a fls. 674, de R\$ 386.955,80 (trezentos e oitenta e seis mil novecentos e cinquenta

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE FRANCA

FORO DE FRANCA

3ª VARA CÍVEL

Av. Presidente Vargas, 2650, ., JD: Petraglia - CEP 14402-000, Fone: (16) 3722-4499, Franca-SP - E-mail: Franca3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

e cinco reais e oitenta centavos), com atualização monetária a contar de março de 2.020, e com acréscimo de juros de mora a contar da citação. Responderão os requeridos pelas custas e despesas do processo, não cabendo neste caso condenação em verba honorária advocatícia. III. Pelo exposto, dão provimento ao recurso. Eventual inconformismo em relação à presente decisão será objeto de julgamento virtual, ficando cientes as partes de que discordância quanto a essa modalidade de julgamento deverá ser manifestada quando da interposição do recurso." e promovam a liquidação dos danos individuais sofridos, dando início à fase de cumprimento de sentença da Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra MAIKON LEMES PATROCÍNIO e JOSÉ FAUSTINO PATROCÍNIO. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Franca, aos 03 de maio de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**