

**Inquérito Civil nº 14.0308.0000750/2018-7**

Promotoria de Justiça da Habitação e Urbanismo de Jaboticabal

**Representados:** ADEJA – Associação de desenvolvimento de Jaboticabal, Eliel Farias Vieira, José Carlos Hori, Prefeitura Municipal de Jaboticabal e Daniel Gonçalves Rodrigues.

**Tema:** Parcelamento do Solo

**Assunto:** Apurar eventual parcelamento irregular da área localizada no Sítio Cerradinho, em Jaboticabal, bem como eventual improbidade administrativa cometida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, tendo em vista a cessão de maquinários e funcionários para a execução de projeto particular.

**PROMOÇÃO DE ARQUIVAMENTO**

Vistos.

O presente inquérito civil foi instaurado a partir de representação formulada pela AMAJAB – Associação dos Amigos de Jaboticabal, noticiando que o Vereador Daniel Gonçalves Rodrigues, juntamente com o seu assessor, Eliel Farias Vieira, que também é presidente da ADEJA – Associação de Desenvolvimento de Jaboticabal, estariam promovendo possível parcelamento irregular de solo urbano na propriedade denominada Sítio Cerradinho, em Jaboticabal (fls. 07/83).

De acordo com os documentos encaminhados, o Vereador Daniel Gonçalves Rodrigues, estaria organizando assembleias e reuniões públicas e promovendo ampla divulgação do empreendimento de “habitação social” a ser implantado

em Jaboticabal, havendo informação de que, através da ADEJA, estão sendo comercializadas “cotas”, antes mesmo da apresentação do projeto de parcelamento para aprovação pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal.

Ainda de acordo com o representante, a Prefeitura Municipal de Jaboticabal, além de divulgar o lançamento do “empreendimento”, também estaria cedendo maquinários e funcionários públicos para auxiliar a execução dos projetos técnicos no local, havendo indícios da prática de atos de improbidade administrativa.

Inicialmente oficiou-se à Procuradoria Geral de Justiça encaminhando cópia da representação, uma vez que houve referência ao Deputado Estadual Marcos Antônio Zerbini como idealizador do “Projeto Habitacional de Interesse Social”, a fim de verificar a existência ou não de indícios da prática de infração penal (fls. 85).

Foram expedidos também ofícios à ADEJA solicitando informações sobre a regularidade do empreendimento (fls. 87/88), cópias da ficha de inscrição, ficha de filiação, cadastro ou outro documento análogo, de todos os associados, que contenha a qualificação (nome e endereço) dos mesmos (fls. 458), informações sobre a efetiva aquisição da área destinada ao loteamento social, bem como cópia do respectivo contrato de compra e venda e da matrícula atualizada do imóvel (fls. 912), informações sobre o número total atual de associados, o valor total do dinheiro até o momento arrecadado dos associados, o destino dado a esse recurso (se se encontra depositado em agência bancária ou se foi utilizado para algum fim, como a eventual aquisição da área), com a apresentação de comprovante documental (recibo ou saldo bancário) e o

encaminhamento de cópia da prestação de contas da associação, elaborada pelo Conselho Diretor e apresentada à Assembleia Geral, nos termos do artigo 12, "J", do Estatuto Social da Associação (fls. 914 e 1023).

Oficiou-se ainda à Prefeitura Municipal de Jaboticabal, solicitando informações acerca da regularidade do parcelamento em questão, em especial sobre a apresentação do projeto e de sua eventual aprovação, bem como esclarecimentos sobre a cessão de maquinários e funcionários públicos para auxiliar a execução dos projetos técnicos no local (fls. 87 e 1059).

Também foram intimados associados, escolhidos aleatoriamente, para serem ouvidos na Promotoria (fls. 902/911 e fls. 965/967).

A fls. 110 foi juntado ofício da Procuradoria Geral de Justiça solicitando cópia integral, em mídia digital, do presente inquérito civil, o que foi providenciado (fls. 112).

A fls. 114/119 foi juntado o ofício da Promotoria de Justiça de Américo Brasiliense, informando sobre a instauração de inquérito civil naquela Comarca para apurar a implantação de loteamento possivelmente irregular, solicitando informações sobre a existência de procedimento em curso nesta Promotoria de Justiça de Jaboticabal que tratem de situações semelhantes, o que foi respondido (fls. 121).

A fls. 1020 foi juntado Ofício nº 1.003/18 do CAO Cível solicitando cópias dos documentos reunidos nos auso do presente inquérito civil, o que foi providenciado (fls. 1022).

**É o breve relatório.**

Não há elementos suficientes dando conta de ameaça ou lesão a direitos transindividuais.

O projeto idealizado pelo Deputado Estadual Marcos Antônio Zerbini e lançado no município de Jaboticabal através do Vereador Daniel Gonçalves Rodrigues e seu assessor Eliel Farias, se concretizado nos termos em que apresentado, não feriria a legislação vigente.

Toda documentação solicitada foi encaminhada pela ADEJA, como informações sobre as reuniões realizadas com os associados (fls. 134/170), cópia do das Atas das Assembleias Gerais de Apresentação do Movimento de Habitação de Interesse Social (fls. 171/211), cópia do Estatuto Social (fls. 212/230), cópias das Declarações de Intenção de Participação na Aquisição Coletiva (fls. 231/456), cópias dos distratos, em que os associados desistiram da participação na aquisição coletiva do terreno e receberam a restituição dos valores pagos (fls. 465/472), cópias das Fichas de Associado Contribuinte (fls. 473/900), cópia do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda da área destinada à implantação do loteamento (fls. 922/925).

Além disso, a ADEJA prestou esclarecimentos sobre o número total de associados e a destinação do dinheiro arrecadado (fls. 969/1009) e apresentou a prestação de contas referente ao exercício de 2018 (fls. 1032/1057).

Através de tais documentos, verifica-se que a Associação de Desenvolvimento de Jaboticabal está regularmente constituída, visando prestar aos seus associados a administração e o emprego das contribuições na realização de um empreendimento habitacional, de forma a lhes possibilitar a aquisição de um imóvel a “preço de custo”. Na verdade, sua atuação visa incentivar e organizar eventuais interessados na aquisição coletiva de uma gleba de terras em formato associativo com o propósito de futura implantação de loteamento habitacional de interesse social, observando, preliminarmente, todos os trâmites necessários e as normas legais para a implementação do loteamento.

Bom que se diga que a Associação se assemelha à Cooperativa Habitacional, com exceção do regime jurídico. Enquanto as Cooperativas estão sujeitas à Lei nº 5.764/71, as Associações estão sujeitas ao regime próprio estabelecido no Código Civil. A criação e o funcionamento das Cooperativas encontra expresso apoio e estímulo constitucionais, o mesmo se aplicando a qualquer outra espécie de Associação (art.5º, inciso XVII e XVIII, e art.174, § 2º, da Constituição Federal).

A Cooperativa Habitacional presta aos cooperados o serviço de lhes administrar o seu próprio dinheiro, empregando-o na realização de um empreendimento habitacional.

Portanto, não se vislumbrou qualquer ilegalidade na constituição da ADEJA. Sua finalidade é lícita, qual seja, a de *promover a mobilização e organização social para a conquista da moradia e sua infraestrutura básica*. Assim, a ADEJA apenas representa um grupo de pessoas que se reúne para conquistar o direito à casa própria, sem intermediários e sem visar lucro. E este é o mesmo princípio de uma cooperativa habitacional, sistema que vem crescendo nos últimos anos, inclusive na classe média.

Assim, a Associação, no caso, mediante a contribuição dos associados, irá basicamente adquirir o terreno onde se executará a obra, contratar uma Construtora para a sua realização, e posteriormente providenciar a transferência dos imóveis construídos para o nome dos associados, sendo que as estratégias são decididas em assembleias.

E não há nos autos qualquer evidência de que a ADEJA estivesse anunciando falsamente a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, como também vendendo, prometendo vender, reservando lote ou outro tipo de manifestação de interesse de venda de lote em loteamento ou desmembramento não registrado no ofício imobiliário, prática ilícita, nos termos do art. 50 da Lei nº 6.766/79.

Também não há nos autos qualquer notícia de que a Associação tenha dado início, de qualquer modo, a loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem prévia aprovação dos órgãos públicos competentes ou tenha descumprido quaisquer dos requisitos impostos pela Lei nº 6.766/79.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Jaboticabal, A ADEJA solicitou a emissão de certidão de diretrizes e bases urbanísticas para a realização do loteamento localizado no Sítio Cerradinho (fls. 1077/1078), o que comprova que a Associação pretende seguir os trâmites legais para promover o parcelamento do solo na área adquirida.

Registre-se que todos os associados da ADEJA ouvidos nos autos (fls. 933/963 e 1025/1030) declararam que resolveram se associar pela oferta de terreno barato e não pagaram qualquer taxa para tanto. Esclareceram que foram levados para conhecer a área que foi adquirida pela ADEJA e participam das reuniões mensais promovidas pela Associação. Ressaltaram ainda, que os responsáveis pela Associação esclareceram que, somente depois de aprovado o loteamento, os associados terão direito a escolher um lote.

E analisando os extratos bancários fornecidos pela ADEJA (fls. 969/1009), fica evidente que a associação não visa o lucro, mas apenas obtenção de meios aos associados para a aquisição de um imóvel para a sua moradia, a “preço de custo”.

Também se observou que o ingresso dos associados se deu de forma voluntária, não havendo notícias de que alguém tivesse sido obrigado ou coagido a ingressar na ADEJA. Da mesma forma, não há informações de associados que foram impedidos de se retirar da Associação e tenha suportado qualquer prejuízo com a saída.

Os “Distratos” de fls. 465/472 comprovam que aqueles que desistiram de permanecer associados foram ressarcidos dos valores que haviam pagado pela aquisição coletiva de área.

Por fim, em relação à cessão de maquinário, a Prefeitura Municipal de Jaboticabal esclareceu que a ADEJA formalizou pedido de cessão de trator para realização de roçamento pelo período de uma hora e meia, o que foi deferido mediante contraprestação no valor de R\$141,13, pago pela Associação (fls. 94/103).

Dessa forma, não há qualquer indício de favorecimento à ADEJA, uma vez que o serviço foi remunerado conforme previsão legal. Também, ausentes indícios de má-fé ou prejuízo ao erário.

Registre-se, por fim, que serão iniciadas novas apurações caso surjam fatos novos, que demonstrem efetivamente que a ADEJA – Associação de Desenvolvimento de Jaboticabal tenha dado início, de qualquer modo, a loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem prévia aprovação dos órgãos públicos competentes, procedido a qualquer modificação ou alteração física no terreno sem esta prévia aprovação ou descumprido quaisquer dos requisitos impostos pela Lei nº 6.766/79.

Desta feita, através dos elementos informativos colhidos no expediente investigativo, tomadas as providências cabíveis, apurada a notícia e não havendo indícios de ameaça ou lesão a direito urbanístico ou, ainda, violação a interesses difusos ou



coletivos, não se vislumbrando a necessidade de outras diligências por parte do Ministério Público, **PROMOVO O ARQUIVAMENTO** do feito.

Remetam-se os autos ao Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, no prazo máximo de três dias, para análise e eventual homologação, tudo conforme disciplina a Lei n.º 7.347/85 e o Ato Normativo n.º 484/CPJ/2006. Registre-se no SIS-MP.

Jaboticabal, 15 de abril de 2019.

RENATO DIAS DE CASTRO FREITAS

Promotor de Justiça