EXMO. JUIZ DE DIREITO DA VARA CRIMINAL DA COMARCA DE PATROCÍNIO-MG

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, por esta Promotora de Justiça, no uso de suas atribuições, vem à presença de Vossa Excelência propor a presente **AÇÃO PENAL PÚBLICA INCONDICIONADA**, com fundamento no artigo 129, inciso I da Constituição Federal, em face de:

1) JANAÍNA ABADIA SOUZA PEREIRA (fls. 102/103-verso), brasileira, casada com Marcos Antônio da Silva, psicanalista (ensino superior completo com formação em psicanálise e psicoterapia), portadora do RG nº MG-8.395.455 PC/MG, inscrita no CPF sob o nº 848.904.446-53, filha de Expedito Pereira e Maria Magnólia Souza Pereira, nascida em 02/01/1975, no Município de Patrocínio/MG, residente na Salatiel Marques, nº 301, Bairro São Lucas, na cidade de Patrocínio/MG, CEP: 38.747-504, telefone (34) 9.9104.7821, e

2) MARCOS ANTÔNIO DA SILVA (fls. 104/104-verso), brasileiro, casado com Janaína Abadia Souza Pereira, bacharel em direito (ensino superior completo), portador do RG nº MG-5.896.673 SSP/MG, inscrito no CPF sob o

Avenida João Alves do Nascimento, 1.508, Sala 208 – Patrocínio - CEP 38747-050 - Tel.: (34) 3832-7107

nº 807.783.306-30, filho de José Amaro da Silva e Maria Vieira da Silva, nascido em 22/01/1973, no Município de Patrocínio/MG, residente na Rua Zequinha Silvestre, nº 2525, Bairro São Benedito, na cidade de Patrocínio/MG, CEP: 38.743-050, telefone (34) 9.9252.5011,

Pela prática das seguintes condutas delituosas:

Os denunciados **JANAÍNA ABADIA SOUZA PEREIRA e MARCOS ANTÔNIO DA SILVA**, mesmo sem ser, ainda, proprietários legítimos de parte do imóvel rural matriculado sob o nº 7.541, Registro R-7-7.541, fls. 111, Livro nº 2-AC, do SRI de Patrocínio/MG, no ano de 2021 efetuaram loteamento de solo rural para fins urbanos sem autorização do Poder Público Municipal e em desacordo com as disposições da Lei n. 6.766/79. Também procederam à venda de unidades, sem o necessário registro no Registro de Imóveis competente.

Os réus, em unidade de desígnios, **efetuaram loteamento de solo rural para fins urbanos clandestino e irregular,** sem observar as diretrizes emitidas pelo Poder Público Municipal para loteamentos, ausência de Projeto Urbanístico, de registro do loteamento e, ainda, a total ausência de infraestrutura básica e de licenças ambientais.

Os denunciados, que estão na posse de parte do imóvel rural, delimitaram os lotes com cercas de eucalipto e arame liso. Perfuraram um poço artesiano para fornecimento de água aos adquirentes dos lotes, sendo detalhado nos contratos particulares de compra e venda que os compradores/vítimas se comprometem *"a ajudar nas despesas necessárias para a*

Avenida João Alves do Nascimento, 1.508, Sala 208 – Patrocínio - CEP 38747-050 - Tel.: (34) 3832-7107

manutenção dos encanamentos e demais serviços necessários a manutenção das instalações" (fls. 61, 64 e 68), além de "*pagar uma taxa mensal do consumo*" (fls. 64 e 68). Quanto ao fornecimento energia elétrica, cada comprador/vítima deveria "*buscar junto a Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG, a instalação de padrão de energia*" em seu lote, sendo dos adquirentes a inteira responsabilidade com as despesas para a instalação (fls. 61, 64 e 68). Quanto à destinação do esgoto, esta ficaria a cargo de cada comprador.

Os réus também divulgaram nas redes sociais (Facebook – fls. 105/111) oferta de lotes com a afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento do solo rural para fins urbanos (fls. 106 e 110).

JANAÍNA e MARCOS ANTÔNIO venderam em 30/10/2021 um lote de 1.560 m² para Geraldo Evangélio Oliveira Santos (fl. 61), em 1º/11/2021 um lote de 1.200 m² para Paulo Rogério Mingoia (fl. 64), e em 19/07/2021 um lote de 1.200 m² para Ana Paula Dornelas (fl. 68), concretizando a intenção dos denunciados de vender os lotes em loteamento não registrado no Registro de Imóveis competente.

Se o loteamento fosse rural, os lotes não poderiam ter dimensões inferiores ao módulo rural, conforme critérios estabelecidos no Estatuto da Terra (artigo 65 da Lei n. 4.504/64), ou à fração mínima de parcelamento fixado no § 1º do artigo 8º da Lei n. 5.868/72 (Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural).

Foi criado um grupo de WhatsApp tendo como participantes os adquirentes dos lotes, os alienantes, aqui réus, e um terceiro conhecido como Gabriel, que atua como corretor,

Avenida João Alves do Nascimento, 1.508, Sala 208 – Patrocínio - CEP 38747-050 - Tel.: (34) 3832-7107

dele participando, em 10/03/2022, um total de dezenove pessoas (fls. 123, 125 e 127/131).

A **clandestinidade do loteamento** verifica-se pela falta de qualquer autorização da Municipalidade e na ausência de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, em patente descumprimento às normas previstas na Lei Federal nº 6.766/79, sendo JANAÍNA autuada pelo Município de Patrocínio pelo parcelamento de solo irregular (fl. 17).

Além da falta de autorização do Poder Público, a **irregularidade do loteamento** é demonstrada na não observância das regras de parcelamento do solo. A conduta criminosa dos réus foi alvo de registro pela Polícia Militar de Meio Ambiente, que fez constar no histórico da ocorrência a existência de outros negócios em andamento visando a venda de lotes (fls. 39-verso e 40).

Logo, o loteamento é ilegal, uma vez que não cumpre o mínimo necessário determinado pela legislação, e demonstra ter sido executado para fins urbanos.

Sendo assim, a venda de frações do imóvel comprovou a existência de loteamento clandestino e eivado de irregularidades, o que causou danos à ordem urbanística e ao meio ambiente, além de prejudicar pessoas que ao adquirirem lotes não tiveram ciência de se tratar de loteamento clandestino e irregular.

Dessa forma, restou comprovado que os denunciados **JANAÍNA ABADIA SOUZA PEREIRA e MARCOS ANTÔNIO DA SILVA**, em unidade de desígnios, efetuaram loteamento para fins urbanos em desacordo com as disposições

Avenida João Alves do Nascimento, 1.508, Sala 208 – Patrocínio - CEP 38747-050 - Tel.: (34) 3832-7107

da Lei n. 6.766/79, por meio de execução de loteamento de solo rural para fins urbanos clandestino e irregular. Também alienaram lotes, sendo manifesta intenção de vender mais unidades em loteamento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis Competente, infringindo artigo 50, inciso I c/c seu parágrafo único, inciso I, da Lei n. 6.766/79, o qual estabelece:

> Art. 50. **Constitui crime contra a Administração Pública**.
>
> I - **dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento** ou desmembramento **do solo para fins urbanos**, sem autorização do órgão público competente, **ou em desacordo com as disposições desta Lei** ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; (...)
>
> Parágrafo único - **O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.**
>
> **I - por meio de venda**, promessa de venda, reserva de lote **ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento** ou desmembramento **não registrado no Registro de Imóveis competente.** (...) (Grifos nossos)

Assim, estando os denunciados **JANAÍNA ABADIA SOUZA PEREIRA e MARCOS ANTÔNIO DA SILVA** incursos nas penas do artigo 50, inciso I c/c seu parágrafo único, inciso I, da Lei n. 6.766/79, o Ministério Público requer que seja recebida a denúncia e determinada a citação dos réus, devendo

Avenida João Alves do Nascimento, 1.508, Sala 208 – Patrocínio - CEP 38747-050 - Tel.: (34) 3832-7107

o feito seguir os trâmites legais em todos os seus termos, até final decisão condenatória, o que desde logo se requer.

ROL DE TESTEMUNHAS:

1 – Marcelo Ferreira Brito, policial militar ambiental, a ser requisitado (fls. 39/40-verso);
2 – Elisiane D. Rocha, servidora pública, a ser requisitada/intimada nas dependências da Prefeitura Municipal de Patrocínio/MG (fls. 04/16 e 17);
3 – Paulo Rogério Mingoia, adquirente/vítima, fls. 63/66 e 123/124;
4 – Ana Paula Dornelas, adquirente/vítima, fls. 67/71 e 125/126;
5 – Geraldo Evangélio Oliveira Santos, adquirente/vítima, fls. 60/62.

Patrocínio/MG, 11 de março de 2022.

Sandra Guimarães Cardoso
5ª Promotora de Justiça

Avenida João Alves do Nascimento, 1.508, Sala 208 – Patrocínio - CEP 38747-050 - Tel.: (34) 3832-7107