

## **Nome do(s) membro(s) do Ministério Público idealizadores, bem como aqueles responsáveis pela implementação e pelo acompanhamento da boa prática**

Karina Keiko Kamei – 23ª Promotora de Justiça da Capital

Mário Correa Molina – Promotor de Justiça da Capital

Fernanda Chuster Pereira – Promotora de Justiça Substituta

### **Situação de fato detectada a exigir atuação diferenciada**

No dia 08 de maio de 2004, a área de 184.751,38 metros quadrados, pertencente a Oswaldo Cezário de Oliveira Filho e outros, situada na rua Cid Nelson Jordano X rua Jorge Rodrigues Pasqualine, bairro dos Oliveiras, Município de Taboão da Serra, foi objeto de ocupação. Logo em seguida, os proprietários propuseram ação de reintegração de posse com obtenção de medida liminar mantida pelo então 1º Tribunal de Alçada Civil. No dia 24 de junho de 2005, a Prefeitura Municipal realizou o primeiro levantamento físico e social na área, constatando a abertura de ruas, demarcação de quadras e 1.153 lotes, bem como 349 moradias ocupadas e 20 casas em construção. O Ministério Público tomou conhecimento dos fatos com a informação da ameaça de novas ocupações. Foi instaurado Procedimento Preparatório de Inquérito Civil – PPIC, determinando diligências que naquele momento foram suficientes para evitar as novas ocupações.

### **Título e descrição resumida das práticas**

A ação do Ministério Público na articulação entre Poder Público e sociedade para garantir o direito a moradia digna.

No dia 12 de janeiro de 2006, nos autos do PPIC, foi firmado Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta – TCAC pelos proprietários e pela Prefeitura. Os proprietários se obrigaram, em suma, a proceder ao levantamento planialtimétrico da área e a elaborar um projeto de parcelamento do solo que mantivesse o máximo possível as construções já existentes, sem deixar de observar os requisitos legais, em especial, a faixa de 30 metros de largura da Área de Preservação Permanente, 10% de área verde, 5% de área institucional, pavimentação das ruas com material permeável. A Prefeitura, por sua vez, obrigou-se a fixar os critérios de atendimento das famílias que seriam consolidadas por meio da regularização fundiária do núcleo habitacional urbano, realizar o cadastramento sócio-econômico da famílias ocupantes e adotar as medidas necessárias para evitar novas ocupações. A promoção de arquivamento do PPIC foi homologada pelo Conselho Superior do MP, conforme publicação do Diário Oficial de 23 de fevereiro de 2006.

Firmando o TCAC, os moradores foram convocados para uma reunião, quando foi explicada a situação e iniciou-se o engajamento da comunidade no processo de regularização. Seguiu-se a selagem das construções existentes e a entrevista das famílias, sendo cadastradas aquelas que atendiam aos requisitos pré-fixados. Nesse momento foi elaborado o projeto de parcelamento do solo com 1.426 lotes. Iniciou-se a assinatura dos TCACs individuais pelos representantes de cada família cadastrada em reuniões com pequenos grupos. Em apertada síntese, o TCAC individual informava sobre a liminar de reintegração de posse, a ausência de direito de indenização contra os proprietários e a Prefeitura, diante da ocupação e construção sem autorização, a expectativa de direito de apenas um lote e a existência de IP por crime ambiental, já fixando a prévia composição no pagamento de R\$ 50,00 por família para a reparação dos danos ambientais. Por meio do TCAC individual o representante da família declarava, sob pena de ser processado por crime de falso e cancelado seu cadastro, que não possuía outro imóvel no país, não estava incluído em programa de moradia definitiva e a renda familiar era de até 6 salários-mínimos. Comprometia-se a matricular os filhos na escola, a não aumentar o número de moradores (salvo nascimento), a não transferir a qualquer título a edificação, sob pena de ser processado por crime de estelionato e cancelado seu cadastro, bem como a auxiliar no processo de regularização. Ocorre que foram constatados erros de selagem e a Prefeitura passou a registrar as reclamações. Aquelas comprovadas de forma objetiva deram ensejo ao cadastramento da família e posterior assinatura do TCAC individual. Os TCACs individuais estão sendo homologados pelo Conselho Superior do MP alguns devem ser levados a averbação junto a matrícula do lote como título de legitimação de posse. Em que pese todo o esforço despendido, não foi possível conter novas ocupações e vendas de porções do terreno, cujos casos foram levados ao conhecimento da autoridade policial para instauração de IP por crime de estelionato. Quanto as novas ocupações, está se tentando viabilizar vagas em um novo empreendimento a ser implantado pela CDHU em terreno vizinho, desapropriado, para a realocação das famílias. Paralelamente a assinatura dos TCACs individuais, o MP presidiu inúmeras reuniões com órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos, na busca do correto processo para regularização fundiária e de linhas de financiamento para aquisição do terreno, construção ou reforma da moradia e implantação das obras de infra-estrutura. Ainda em paralelo, grandes reuniões com a comunidade e reuniões quinzenais com os representantes eleitos pelos próprios moradores são realizadas. Conseguimos obter o compromisso da SABESP e da Eletropaulo em implantar suas respectivas redes, bem como projeto de consumo consciente na área. O projeto do empreendimento foi protocolado junto ao GRAPROHAB que após diversos comunique-se, oficializou a dispensa de manifestação, quando adveio o Decreto n. 52.052/07 e a Prefeitura aderiu ao Programa Cidade Legal. Ao mesmo tempo, o projeto fora submetido ao DEPRN e a CETESB, seguindo as Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Com a dispensa de manifestação do GRAPROHAB e o parecer favorável do DEPRN, o projeto seguiu para Caphis, sendo publicado o decreto do plano de urbanização. Quando já terminava o licenciamento municipal, adveio nova lei exigindo a quitação de IPTU. Em assembléia com

mais de 2.000 pessoas, os moradores concordaram em pagar a dívida relativa ao tempo da ocupação. Os proprietários subsidiaram parte da comunidade, dando em pagamento outro imóvel. Quando finalmente o alvará de aprovação de regularização foi encaminhado ao Juiz Corregedor do Ofício Predial para o registro, adveio a resolução conjunto SH-SMA 03/09, quando tivemos que obter a declaração de conformidade urbanística e ambiental. Em setembro de 2009, o projeto de regularização fundiária do núcleo habitacional urbano “Ponte Alta” foi registrado, dando origem as 1.426 matrículas dos lotes e passando ao domínio do Município as áreas públicas. Com o registro foi possível a Prefeitura, a Secretaria de Habitação e a CEF firmarem compromisso perante o MP de envidar esforços para a efetiva regularização fundiária. Este compromisso permitiu a assinatura do convênio entre o Governo do Estado e a Prefeitura de Taboão da Serra, disponibilizando R\$ 6,3 milhões a fundo perdido para a implantação das obras de infra-estrutura, bem como o processo de análise junto a CEF para a liberação das linhas de financiamento para aquisição do lote e construção ou complementação da moradia.

### **Indicação do local de sua realização**

Município de Taboão da Serra, segunda maior densidade demográfica do Estado de São Paulo

### **Resultados Esperados**

Garantir o direito constitucional a moradia digna a 1.426 (um mil, quatrocentos e vinte e seis) famílias.

### **Resultados Alcançados**

A prática conseguiu evitar o cumprimento da liminar de reintegração de posse, mostrando-se eficaz na resolução dos conflitos fundiários. Evitou-se o despejo forçado de cerca de 1.500 famílias e será concretizada a 1.426 famílias o direito constitucional a moradia, mas não a qualquer moradia, a moradia digna, com garantia da posse e posteriormente da propriedade, dotada das obras de infra-estrutura, em condições de salubridade, bem estar e habitabilidade.

Além disso, a prática serviu de modelo para a Secretaria de Estado da Habitação formular sua política de regularização fundiária, conforme afirmado pelo próprio Secretário Dr. Lair Krähenbühl. Em se tratando de um política pública, diversos conflitos fundiários poderão ser equacionados sem a necessidade do despejo forçado.

ESTE DOCUMENTO FOI EXTRAÍDO INTEGRALMENTE DO BANCO DE PROJETOS DO MINISTÉRIO PÚBLICO NO SITE <https://bancodeprojetos.cnmp.mp.br/>.