

RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA

IC 47/2018

Objeto: Ocupação do Loteamento Garça Vermelha em Peruíbe e cumprimento de TAC preliminar.

I – CONSIDERANDOS:

1 – Considerando que tramita pelo GRUPO DE ATUAÇÃO E DEFESA DO MEIO AMBIENTE - NÚCLEO BAIXADA SANTISTA o inquérito civil 14.0703.0000047/2018-9 que versa sobre irregularidades na ocupação do Loteamento Garça Vermelha, Quintas do Guaraú e Prainha, em Peruíbe, devido a diagnóstico de que tais ocupações, em espaço florestado de mata atlântica, ocasionou danos ambientais devido a ocupações sem licenças ambientais e em parte, sobre áreas de preservação permanente;

2 – Considerando que em data de 04 de julho de 2018 houve a celebração de termo de ajustamento de conduta preliminar entre o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e o MUNICÍPIO DE PERUÍBE, tendo por objeto disciplinar a ocupação futura de lotes no Loteamento Garça Vermelha, com exceção dos lotes localizados na área de preservação permanente de 300 metros de restinga de preamar, identificados no Parecer Técnico CAEx-LT 0120-18, assim como dos lotes identificados no Parecer Técnico CAEx

107/2015, inseridos em área totalmente florestada com vegetação em estágio primitivo de mata atlântica, sem abertura de vias públicas;

3 - Considerando que dentre as cláusulas pactuadas a de número 16 o MUNICÍPIO DE PERUÍBE assumir o compromisso de fiscalizar a área, bem como apresentar relação de ocupações consolidadas no Loteamento, sem licença municipal ou estadual, bem como as respectivas notificações dos proprietários para regularização perante o Município, tendo em vista legislações urbanística e tributária;

4 - Considerando que no bojo do IC 47/2018 é fato corriqueiro o recebimento de pedido de informações de proprietários de lotes que foram notificados pelo Município de Peruíbe em virtude do TAC, noticiando dúvidas, questões burocráticas que não compreendem de funcionários responsáveis pelo atendimento e condições impostas com a apresentação prévia de regularização ambiental prévia junto a CETESB para que seja dado início a processo de regularização administrativa perante o Município, assim como impedimento de regularização de fornecimento de água e energia elétrica perante as concessionárias SABESP e CEDRI devido a antiga recomendação do MP no sentido de não atendimento;

5 - Considerando que diante de tais fatos o MPSP, a CETESB, a SABESP e o MUNICÍPIO DE PERUÍBE realizaram reuniões para discussão da problemática, conforme constam dos registros deste IC a fls. 3502/3504, 3561/3562 e 3596/3597;

6 - Considerando que das reuniões realizadas no que se refere as questões envolvendo a ausência de atendimento de pedidos de ligações de energia

e água junto a SABESP ficou deliberado que fossem liberados os pedidos de ligações de água e energia elétrica para lotes já consolidados em áreas regulares que contam com habite-se ou alvará de conservação localizados nos bairros Garça Vermelha, Prainha e Quintas do Guaraú, mesmo os localizados em área de APP consolidada, acordando-se que tanto a SABESP como a CEDRI poderiam acatar pedidos de ligações de água e energia elétrica desde que o interessado apresente habite-se ou alvará de conservação para ocupações anteriores a 2020 ou o alvará de obra para construções a partir de janeiro de 2020, já que pela sistemática adotada pelo TAC preliminar em tese se o proprietário tem o alvará de obra já necessariamente passou pela CETESB e obteve as licenças devidas para as obras.

7 - Considerando que em relação aos pedidos de regularização dos imóveis construídos sem licença municipal, conforme ficou claro das reuniões acima mencionadas, a CETESB tem exigido compensação ambiental tanto para os lotes florestados, cujos pedidos estão sendo protocolados após o acordo preliminar, quanto para os lotes ocupados após os regramentos previstos no decreto federal 5.300/2004; LMA de 2006 e Resolução SMA 07/2017, para ocupações após a edição desta resolução, sendo informado pela funcionária responsável pela CETESB dificuldades dos proprietários em regularizar as situações com a compra e oferta de áreas para compensação devido a questões financeiras, inviabilizando, diante da falta deste documento de regularização ambiental, que perante o Município de Peruíbe ele também consiga regularizar a obra sob o aspecto da legislação municipal, sendo que o TAC preliminar não condicionou esta situação a tal exigência prévia.

8 - Considerando a necessidade de padronização de atendimento para aqueles proprietários que foram notificados pelo Município e pretendem regularizar as ocupações já consolidadas, ainda que em áreas de APP de preamar, sob o ponto de vista da legislação de uso e ocupação do solo, entendendo o GAEMA-BS que se o Município de Peruíbe continuar a exigir previa resolução da ocupação perante a CETESB inviabilizará as soluções possíveis do ponto de vista da legislação municipal, permanecendo as ocupações na clandestinidade, inclusive, gerando cobranças equivocadas de IPTU.

9 - Considerando que as responsabilidades penais, civis e administrativas dos proprietários dos lotes do Loteamento Garça Vermelha não se confundem, entendendo o GAEMA-BS que os andamentos dos processos administrativos perante a CETESB podem ter tramitação paralela visando a regularização ambiental destes lotes, independentemente da questão dos processos administrativos perante o Município, sendo que em outros casos similares a CETESB, levando em conta TAC do MPSP devidamente homologado pelo CSMP (caso Iporanga-Guarujá), resolveu administrativamente seus próprios processos, o que pode eventualmente ser aqui também seguido ou tomar providências junto a PGE para os casos não resolvidos, o que não impede do Município de Peruíbe resolver as pendências administrativas de tais proprietários frente as legislações urbanísticas e tributárias municipais;

II - DA RECOMENDAÇÃO.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por meio do Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente – Núcleo Baixada Santista, com fulcro nas Leis nº 8.625/93 e 734/93, bem como no Ato nº 484/06 do CGJ, **expede a presente RECOMENDAÇÃO ao Município de PERUÍBE para que padronize o atendimento dos proprietários notificados por força da cláusula 16 do TAC preliminar, dando abertura ao processo de regularização de ocupações já consolidadas e sem licenças municipais, excluindo das exigências e documentos necessários, a apresentação pelo interessado de documento intitulado “regularização ambiental” expedido pela CETESB como requisito prévio, para ocupações consolidadas no Loteamento Garça Vermelha, desde que não tenham sofrido embargo administrativo em fiscalização municipal, visando com isso, dar efetividade as notificações expedidas e resolver os problemas dos proprietários que se encontram na clandestinidade, porém, pretende a regularização administrativa das respectivas ocupações;**

III – DA REQUISIÇÃO.

1. Requisita-se ao Sr. Prefeito Municipal que dê adequada e imediata publicidade a presente recomendação, divulgando-a em jornal de circulação estadual e municipal ou em site oficial do Município de Peruíbe.
2. Requisita-se, por fim, nos termos do art. 97, p. único, do Ato Normativo nº. 484-CPJ, de 5 de outubro de 2006, seja enviada resposta por escrito ao GAEMA-BS sobre a presente Recomendação, no prazo de até 20 dias, a contar do recebimento.

Santos/SP, 29 de outubro de 2020

Flávia Maria Gonçalves

PROMOTORA DE JUSTIÇA – GAEMA/BS