

**JUSTIFICATIVA DE PRORROGAÇÃO****IC nº14.0208.0000691/2022-9 (SEI nº29.0001.0177756.2022-47)**

Vistos,

Aportou nessa Promotoria de Justiça notícia de fato/representação apresentada pelo Sr. Gilberto Viana Pereira, segundo a qual: “A) em 18 de janeiro de 2012, pelo documento requerimento (processo e – 473/2012), realizei protocolo para habilitação a participar da licitação de uma área industrial 5.000 metros (doc. Anexo 01); B) A abertura da concorrência pública n. 02/2012, gerou o edital 36/2012 – processo n21/2012, com as matrículas 31.210/31.211/31.212 (doc. Anexo 02 – fls. 01 a 13); C) A matrícula 31.212 foi adquirida por G.V. Pereira Serviços de Guinchos – ME, a qual de minha propriedade (doc. anexo 03 – fls. 01 e 02); D) Em 7 de novembro de 2012, realizei o registro da escritura no cartório de notas e protesto de letras e títulos, sendo no livro 342 – folhas 264 (doc. Anexo 04 – fls. 01 a 08); E) em 27 de junho de 2012, após obter informações da Prefeitura que a área adquirida constava diversas árvores nativas e parte se tratava de reserva legal, sendo que não constava estas informações nos edital, assim realizei o primeiro protocolo (processo e-6901/2012) – (doc. Anexo 05 – fls. 01/02), solicitando como proceder, uma vez que a documentação já se encontrava em cartório para realizar o registro, o que veio acontecer posterior o registro em 07 de novembro de 2012; F) Em 02/04/214, recebo documento da Prefeitura Municipal de Bebedouro, cópia de e-mail, sendo que somente poderia usar 50% da área adquirida (doc. Anexo 5); G) Após o recebimento do documento da Prefeitura Municipal de Bebedouro, alegando que somente poderia usufruir de 50%, realizei diversos protocolos sendo o primeiro em 27/06/2012 entre outros, onde nunca obtive resposta de nenhum departamento dou do Prefeito Municipal; H) Venho mantendo a área preservada e pagando os impostos municipais, pagando aluguel de outra área a mais de 9 anos. Para tanto, recorro a esta Promotoria do Meio Ambiente para que venha intervir na busca de uma solução”.

Como medida inicial e com o objetivo de colher informações preliminares imprescindíveis para deliberar sobre a instauração do procedimento próprio, conforme autoriza o artigo 12, § único, da Resolução nº 1.342/2021-CPJ, de 1º de julho de 2021, oficiou-se à Prefeitura Municipal de Bebedouro, encaminhando cópia integral da representação, para que no prazo de 20 (vinte) dias, prestasse as seguintes informações, acompanhadas dos devidos documentos demonstrativos: **a)** se o aludido terreno foi mesmo comercializado ao Sr. Gilberto Viana Pereira, pessoa física, ou à empresa Auto Socorro Viana Ltda – Me, pessoa jurídica, encaminhando, neste caso, cópia integral do processo licitatório, inclusive a celebração do contrato administrativo; **b)** se a comercialização do aludido terreno foi feita depois de estudos prévios demonstrativos do que tinha na área, se ela contava com alguma restrição, se havia algum tipo de vegetação que não poderia ser suprimida (reserva legal, app, dentre outras), encaminhando os respectivos estudos; **c)** se houve menção no edital, devidamente reproduzida no contrato administrativo, de toda a questão ambiental envolvendo a área, já que esta repercute diretamente na exploração dela; **d)** se procede a informação de que a área conta com restrições ambientais para a sua exploração e, em caso positivo, se tais restrições ainda são aplicáveis no momento e como, neste momento, está a área, informando se ela continua inexplorada, como afirmou o autor da representação; **e)** no caso de impossibilidade de exploração devida da área, por questões ambientais e omissão desta informação no edital e no respectivo contrato administrativo firmado com o seu adquirente, se existe alguma predisposição do Município em ressarcir-lo ou, ainda, de permuta-la por outra, sempre observando que ambas devem ter o mesmo valor econômico, para que não haja enriquecimento ilícito a nenhuma das partes, muito menos danos ao Erário, informando neste caso, os passos a serem adotados pelo Município neste sentido, como forma de, consensualmente, dar solução ao antigo problema aqui descrito; **f)** outras informações julgadas úteis.

Em resposta, a Prefeitura Municipal de Bebedouro informou que a referida área está quase a totalidade em uma Zona de Proteção Ambiental (ZPA) (figura – 1) conforme a LEI COMPLEMENTAR N. 122

de 09 de agosto de 2017, que instituiu o Plano Diretor. Informou, ainda, que “Na área de Zona de Proteção Ambiental estão proibidos usos econômicos diretos, ressalvadas hipóteses previstas em lista fechada, ou seja, estabelecidas por lei federal e também pela Lei Complementar 122, que estabelece diretrizes dentro do município de Bebedouro-SP ao tocante ao uso e ocupação de solos, e seu zoneamento com as devidas restrições” e que “o certame licitatório foi concluído, é fato que ocorreu a presunção de boa-fé que pauta, contudo, a indenização por ato danoso funda-se na negligência da Administração Pública em não ter se atentado sobre as leis ambientais que seria possivelmente descoberta através de prévios Estudos de Impacto Ambientais” (doc. nº7642491).

Deste modo, oficiou-se novamente à Prefeitura Municipal de Bebedouro, encaminhando-lhe cópia da representação, da resposta por ela apresentada, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, informasse se em face da confirmação de impossibilidade de exploração devida da área, por questões ambientais e omissão desta informação no edital e no respectivo contrato administrativo firmado com o seu adquirente, se existia alguma predisposição do Município em ressarcir-lo ou, ainda, de permuta-la por outra, sempre observando que ambas devem ter o mesmo valor econômico, para que não haja enriquecimento ilícito a nenhuma das partes, muito menos danos ao Erário, informando neste caso os passos a serem adotados pelo Município neste sentido como forma de consensualmente dar solução ao antigo problema aqui descrito.

Em resposta, a Prefeitura Municipal de Bebedouro informou que “Ante as informações prestadas pelo Departamento Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente em anterior ofício encartado ao vertente inquérito civil, dando conta da impossibilidade de exploração da área, por questões ambientais e omissão de tal informação no edital e respectivo contrato administrativo firmado com o adquirente, informa que para a solução da problemática entende-se ser possível a permuta de imóveis em consonância com a Legislação Municipal de regência, especialmente a Lei Orgânica, sempre subordinada a existência de interesse público devidamente justificado e precedida de avaliação (art. 118). Antes mesmo de se proceder com a elaboração do Projeto de Lei autorizativo de qualquer permuta, imprescindível que o Departamento Técnico Competente busque e analise as eventuais áreas objetivadas e verifique se elas apresentam algum impeditivo decorrente de sua natureza, bem como que sejam apresentadas as matrículas das áreas envolvidas e suas correlatas avaliações. Frise-se que essas análises e avaliações dos imóveis são indispensáveis e somente depois disso poderá afirmar-se, com segurança, sobre a possibilidade de efetivação da permuta entre imóveis, como alternativa para a solução e equalização da problemática em questão” (conforme evento n. 8.423.430).

Diante da resposta apresentada pela Prefeitura Municipal de Bebedouro, deliberou-se pela instauração de **inquérito civil para investigar a aquisição de imóvel, por parte do cidadão Gilberto Viana Pereira, no ano de 2012, quando tomou parte de processo licitatório promovido pela Prefeitura Municipal de Bebedouro, por meio do qual, em nome de sua empresa, adquiriu uma área de terras para instalá-la. Todavia, quando deu início ao processo de instalação de sua empresa, tomou conhecimento de que a área estava quase toda inserida em Zona de Proteção Ambiental (ZPA), com várias restrições de construção, que inviabilizaram o uso da área para a finalidade almejada.**

Oficiou-se a Prefeitura Municipal de Bebedouro, enviando cópia da presente portaria de instauração de inquérito civil, para que dela tomasse ciência e, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da comunicação, manifestasse-se sobre as supostas irregularidades ora investigadas e ainda, prestasse as seguintes informações, acompanhadas da documentação demonstrativa: **a)** em face da confirmação de impossibilidade de exploração devida da área, por questões ambientais e omissão desta informação no edital e no respectivo contrato administrativo firmado com o seu adquirente, e considerando ainda que esse Município expressamente informou que irá proceder à permuta da aludida área com outra, sempre observando que ambas devem ter o mesmo valor econômico, para que não haja enriquecimento ilícito a nenhuma das partes, muito menos danos ao Erário, informe a fase atual em que tal procedimento se encontra, indicando se já houve identificação de área a ser permutada, se ela conta com algum impeditivo e se as duas áreas (área hoje de propriedade do reclamante Gilberto Vianna e a área a ser com ele permutada) já foram avaliadas e se o valor de ambas é o mesmo, como forma de, consensualmente, dar solução ao antigo problema aqui descrito; **b)** no caso de conclusão do procedimento, encaminhe cópia do respectivo projeto de lei e informe ainda a fase em que ele se encontra na Câmara Municipal de Bebedouro; **c)** caso o procedimento ainda não tenha sido concluído, informe em que fase

exatamente se encontra e quais serão os próximos passos, apresentando um cronograma de resolatividade; **d)** outras informações julgadas úteis.

Em resposta, a Prefeitura Municipal de Bebedouro disse que inobstante os esforços empreendidos não se identificou uma área pública livre, desimpedida, compatível e passível de realização de permuta nos moldes informados, razão pela qual requereu mais 60 dias de prazo para tanto, considerando ainda que a permuta em referência deve se dar em consonância com o que dispõe a Lei Orgânica do Município, subordinada a existência de interesse público devidamente justificado e precedida de avaliações, o que demanda criteriosa análise por parte dos Departamentos Municipais envolvidos (doc. nº10147613).

Oficiou-se novamente à Prefeitura Municipal de Bebedouro para que, no prazo de 30 (trinta) dias, prestasse os seguintes esclarecimentos, que deveriam ser comprovados por meio de documentos: **a)** em que zona a área alienada, constante no edital nº36/2012 – Concorrência Pública nº02/2012 (objeto da matrícula nº31.212), situava-se no **Plano Diretor previsto na LC nº43 de 5 de setembro de 2006, com as alterações promovidas pela LC nº89 de 23 de dezembro de 2011; b)** caso a área alienada, constante no edital nº36/2012 – Concorrência Pública nº02/2012 (objeto da matrícula nº31.212) **não seja caracterizada no Plano Diretor instituído pela LC nº43 de 5 de setembro de 2006, com as alterações promovidas pela LC nº89 de 23 de dezembro de 2011, zona de proteção ambiental, e, posteriormente, tenha sido enquadrada como tal com o advento do novo Plano Diretor (LC nº122 de 9 de agosto de 2017)**, quais medidas serão adotadas pela Prefeitura, visando reparar eventuais danos sofridos pelo comprador; **c)** caso a área alienada, constante no edital nº36/2012 – Concorrência Pública nº02/2012 (objeto da matrícula nº31.212), **seja no Plano Diretor instituído pela LC nº43 de 5 de setembro de 2006, com as alterações promovidas pela LC nº89 de 23 de dezembro de 2011, caracterizada como zona de proteção ambiental, juntar aos autos documentação comprobatória; d)** outras informações julgadas úteis ao completo esclarecimento dos fatos.

Sem prejuízo, oficiou-se ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca para que, no prazo de 30 (trinta) dias, trouxesse aos autos uma cópia da Matrícula nº31.212, relativa ao imóvel alienado ao particular, por meio da Concorrência Pública nº02/2012.

Em resposta, a Prefeitura Municipal de Bebedouro reservou-se a dizer que não identificou uma área compatível para permuta (doc. nº10545151).

O representante, por sua vez, manifestou-se alegando que havia duas áreas de propriedade do Município que poderiam ser objeto de permuta (matrículas 21951 e 29174) – doc. nº10635134 e 10635198.

O Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro informou que buscou os registros anteriores à matrícula nº31212 e identificou que a área em questão pertencia a uma área maior, que foi objeto de retificação e desmembramento, sem que constasse qualquer restrição a respeito de se tratar de área de proteção ambiental. Com a resposta, juntou aos autos cópia das matrículas nº29038 e 31212 (doc. nº10651326).

Por fim, a Prefeitura Municipal de Bebedouro informou que localizou área para permuta (doc. nº11460010). Informou ainda que as áreas a serem permutadas (matrículas nº31212 e 21951) foram avaliadas e o projeto de lei será enviado à Câmara Municipal (doc. nº12013579).

#### É a síntese do necessário.

Cuida-se de inquérito civil instaurado para investigar a aquisição de imóvel, por parte do cidadão Gilberto Viana Pereira, no ano de 2012, quando tomou parte de processo licitatório promovido pela Prefeitura Municipal de Bebedouro, por meio do qual, em nome de sua empresa, adquiriu uma área de terras para instalá-la. Todavia, quando deu início ao processo de instalação de sua empresa, tomou conhecimento de que a área estava quase toda inserida em Zona de Proteção Ambiental (ZPA), com várias restrições de construção, que inviabilizaram o uso da área para a finalidade almejada.

No curso do procedimento, apurou-se que a área vendida pelo Município a Gilberto Viana Pereira, por meio do Edital nº32/2012 – Concorrência Pública nº02/2012, está quase totalmente situada em uma Zona de Proteção Ambiental (ZPA), de acordo com a Lei Complementar nº122 de 9 de agosto de 2017, que instituiu o novo Plano Diretor. E, de acordo com a aludida Lei Complementar, a intervenção ou supressão de vegetação nativa somente ocorrerá nas

hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental e que a área vendida ao cidadão Gilberto Viana Pereira está em estado “primitivo”, ou seja, sem interferência humana, sem falar que na Zona de Proteção Ambiental estão proibidos usos econômicos diretos, ressalvadas hipóteses previstas em lista fechada, estabelecidas em Lei Federal e na Lei Complementar nº122/2017, que estabelece diretrizes dentro do Município em relação ao uso e ocupação do solo e zoneamento, com as devidas restrições.

Com efeito, a Prefeitura Municipal de Bebedouro valeu-se do Plano Diretor relativo a LC nº122 de 9 de agosto de 2017 para dizer que a área adquirida pelo cidadão Gilberto Viana Pereira se situa em zona de proteção ambiental (ZPA).

Ocorre que quando a área foi vendida em 2012 estava vigente o Plano Diretor relativo a LC nº43 de 5 de setembro de 2006, com as alterações promovidas pela LC nº89 de 23 de dezembro de 2011, fato este, inclusive, constante no edital da concorrência pública em comento.

Vale, ainda, dizer que consta no edital da concorrência que nas áreas licitadas localizadas em zona de uso industrial de médio e pequeno porte (item 3.7 do edital nº36/2012 – Concorrência Pública nº02/2012) só poderão ser constituídos estabelecimentos com as categorias de uso dos artigos 44, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 55, e 56 da LC nº43 de 5 de setembro de 2006, não, podendo, se precisar, contudo, se diz respeito a área adquirida por Gilberto (matrícula nº31212).

Assim, cabia verificar com o ente municipal se no Plano Diretor, vigente à época da venda (LC nº43 de 5 de setembro de 2006, com as alterações promovidas pela LC nº89 de 23 de dezembro de 2011), a área já se situava em zona de proteção ambiental ou se ela veio se enquadrar em ZPA (zona de proteção ambiental) com o advento do novo Plano Diretor relativo a LC nº122 de 9 de agosto de 2017.

Muito embora a Prefeitura Municipal de Bebedouro não tenha elucidado tal questão, da análise da matrícula do imóvel, juntada aos autos pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro, extrai-se que não consta nem na matrícula que originou este imóvel (nº29038) nem na própria matrícula do imóvel (nº31212) que ele teria uma restrição, no caso, de caráter ambiental.

Consta, pelo contrário, que o proprietário teria que em 6 meses após a homologação do processo licitatório iniciar as obras e em 1 ano concluí-las, sob pena do imóvel e as benfeitorias reverterem a municipalidade, sem qualquer ônus ou indenização (av. 02 da matrícula nº31212).

Ora, o próprio Município impôs uma condição ao proprietário impossível de cumprir, considerando que a área se situa em zona de proteção ambiental, onde não poderá haver construção, mostrando-se a solução mais correta para o caso em análise a permuta de áreas, já havendo, inclusive, uma área apontada pelo Município (matrícula 21951) para permuta, devidamente avaliada, e, objeto de projeto de Lei.

Deste modo, determino que os autos **aguardem em Secretaria pelo prazo de 30 dias**, e, decorrido o prazo assinalado, seja oficiado à Prefeitura Municipal de Bebedouro para que, no prazo de 30 (trinta) dias, preste os seguintes esclarecimentos, que deverão ser comprovados por meio de documentos: **a)** se o projeto de lei que prevê a permuta de áreas já foi enviado para a Câmara; **b)** caso o projeto já tenha sido enviado para a Câmara, se já houve votação, autorizando a permuta das áreas; **c)** outras informações julgadas úteis ao completo esclarecimento dos fatos.

Por fim, considerando o art. 22 da Resolução nº 1.342/2021-CPJ, de 1º de Julho de 2021, que prescreve que *“o inquérito civil deverá ser concluído no prazo de um ano, prorrogável quando necessário, cabendo ao órgão de execução motivar, de forma fundamentada e justificada, a pertinência das diligências ainda necessárias”*; considerando a Resolução nº1524/2022- CPJ de 6 de outubro de 2022, que deu nova redação ao §2º do art. 22 da Resolução nº1342/2021- CPJ, nos seguintes termos: *“o despacho de prorrogação de prazo do inquérito civil, ressalvada a hipótese do artigo 23, § 2º, da Lei n. 8.429/92, deverá, a partir da segunda prorrogação após 30 de outubro de 2021, ser submetido por ofício ou através de plataforma digital própria ao Conselho Superior do Ministério Público, acompanhado de cópia dos despachos motivados das prorrogações anteriores”*; considerando que esta é a primeira prorrogação do presente inquérito civil; considerando que os esclarecimentos da Prefeitura Municipal de Bebedouro mostram-se necessários; deixo de enviar ao CSMP a justificativa de prorrogação para análise e determino que seja prorrogado o

prazo para tramitação do presente inquérito civil por mais 1 (um) ano, fazendo-se as devidas anotações no SISMP.

Bebedouro, 23 de novembro de 2023.

**HERBERT WYLLIAM VITOR DE SOUZA OLIVEIRA**

**Promotor de Justiça**

*Rafaela Fernandes da Costa*

*Analista Jurídico*



Documento assinado eletronicamente por **HERBERT WYLLIAM VITOR DE SOUZA OLIVEIRA, Promotora de Justiça**, em 23/11/2023, às 17:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador **12073260** e o código CRC **96B18142**.