



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº1.135/2025

Mococa, 02 de outubro de 2025.

Ref. Requerimento nº631/2025

Senhor Presidente,

CÂMARA MUNICIPAL		
- MOCOCA -		
PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	RÚBRICA
3228	03/10/25	TD

Com os meus respeitosos cumprimentos, venho à presença de Vossa Excelência, em resposta ao Requerimento nº631/2025, de autoria do Excelentíssimo Senhor Vereador Thiago José Colpani, aprovado pelo Plenário dessa Casa de Leis, informamos que de acordo com a manifestação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social juntamente com a Secretaria Municipal de Engenharia e Infraestrutura Urbana, o que segue:

- Manifestação Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social:

"1. Referido parcelamento do solo, indevidamente aprovado pelo Município de Mococa, como sendo desmembramento, em verdade, é loteamento, haja vista a necessidade, à época da abertura de via pública.

2. Tramitou no Judiciário local o processo número 1002962-73.2017.8.26.0360, na 1ª Vara Cível, Ação Civil Pública promovida tão somente em desfavor do Município de Mococa.

3. Tramita, hodiernamente, o processo 00001192-57.2020.8.26.0306, cumprimento de sentença do decidido em primeiro grau e confirmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça.

4. A respeitável sentença, agora em fase de cumprimento, condenou o Município de Mococa, nos seguintes termos:

Ante ao exposto, e por tudo o mais que dos autos consta, com fundamento do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, julgo procedente a ação, o que faço para condenar o Município de Mococa ao cumprimento de obrigação de fazer consistente na regularização do loteamento em testilha, nos termos da Lei nº 6.766/79 e na realização de obras de infraestrutura indicadas nos artigos 4º e seguintes do mencionado diploma, notadamente na implantação das obras de infraestrutura pertinente, quais sejam, equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública, domiciliar e vias de circulação, além de outras medidas pertinentes, tudo para a integral adequação aos requisitos definidos nas leis municipais, estaduais e federais de regência, notadamente as de parcelamento do solo e ambientais; no prazo de 03 (três) anos, sob pena de multa diária de R\$200,00 (duzentos Reais) por dia de atraso, a ser revertida para o Fundo Estadual para Reparação dos Interesses Difusos Lesados.

5. Compulsa atenta dos autos, de outro lado, é suficiente para revelar que referido parcelamento do solo urbano foi devidamente registrado na matrícula número 1.461 do Oficial de Registro de Imóveis de Mococa, bem como a abertura das matrículas individualizadas, como por exemplo, 14.375, 14.376, 14.377, 14.368, 14.380, 14.381, 14.382, 14.383, 14.384 entre outras.

6. Portanto, sob o viés registrário, referido parcelamento do solo não possui nenhuma irregularidade.

7. Não havendo a necessidade de abertura de matrículas individualizadas, conforme noticiado acima, desnecessária a realização de levantamento topográfico e elaboração de projeto de regularização fundiária, nos termos do exigido pelo artigo 35 e seguintes da Lei Federal número 13.465/2017.

8. Desse modo, a questão fica circunscrita à nominada infraestrutura essencial, pois o Superior Tribunal de Justiça já entendeu que regularizar não é um poder, mas um dever do Município.

9. Do mesmo modo, referida Corte entende que “Ademais, na forma da jurisprudência do STJ, incumbe ao Município o poder deve de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, sendo do ente municipal a responsabilidade pelo parcelamento do solo urbano, atividade vinculada e não discricionária”.

10. No julgamento do REsp 1164893/SE, julgado em 23/11/2016, a Corte da Cidadania reafirmou o entendimento de que promover a regularização de loteamentos clandestinos e irregulares é poder-dever do ente municipal, afastando qualquer discricionariedade, mas limitou tal ação regularizadora, de tal sorte a não interferir nas demais políticas públicas do município.

11. No Recurso Especial acima mencionado, em excepcional voto indutor, o Ministro Herman Benjamin, após discorrer acerca dos precedentes da Primeira Turma e da



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Segunda Turma – Turmas de Direito Público da Corte da Cidadania, entendeu que era o momento adequado para a definição do alcance do poder-dever do Município em promover a regularização dos loteamentos clandestinos e irregulares. Do mesmo modo, referido julgado tratou da correção ou não de decisão que, de forma eventual, tenha o condão de interferir em políticas públicas.

12. Fixou-se o entendimento de que promover a regularização dos loteamentos clandestinos e irregulares não é poder discricionário, mas, ao contrário, **há um poder-dever**, inexistindo margem para discricionariedade.

13. O acórdão do Ministro Herman Benjamin não se furtou em responder tais questões. Definiu-se, por exemplo, que a obrigação do Poder Público se restringe à infraestrutura necessária para a inserção na malha urbana, como ruas, esgoto, iluminação pública etc., de modo a atender, com certa dignidade, os moradores/os ocupantes instalados, sem prejuízo de ser exercitado o direito de regresso em desfavor do pseudoloteadores.

14. Decidiu-se que a intervenção do Judiciário, determinado a atuação do Poder Executivo Municipal, caberia apenas na hipótese de descumprimento das políticas urbanísticas locais, conforme traçadas na legislação aplicável.

15. No tocante ao sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários, o Município já comunicou a gerência regional da SABESP que referido núcleo urbano encontra-se em fase de regularização e, assim sendo, aguardar-se-á manifestação da concessionária se ela fará ou não a extensão da rede existente nas cercanias.

16. Pondere-se que a SABESP Exige a implantação de guias e sarjetas como pressuposto para a extensão da rede de água potável e recolha das águas servidas.

17. Em data recente, o senhor Secretário de Obras e o Senhor Promotor de Justiça visitaram o local, haja vista que houve, segundo planta originária, invasão da rua projetada, o que dificulta a implantação de guias e sarjetas dos dois lados, conforme recomendação técnica da SABESP.

18. Assim, é premissa que essa questão seja resolvida com a necessária intervenção do Ministério Público do Estado de São Paulo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

19. Em relação à drenagem, a Secretaria de Obras já iniciou estudos para dimensionar o que será necessário, mas existe uma grande possibilidade de a drenagem ser superficial, haja vista a existência no local de uma caixa de coleta.

20. No tocante à pavimentação, do mesmo modo, o Município busca alternativa à pavimentação asfáltica por conta do elevado custo.

21. Não menos relevante é informar aos Senhores Vereadores e Vereadoras que a respeitável sentença afirmou que:

Relevante pontuar que a responsabilidade do Município, a ser esclarecida abaixo, não afasta os deveres dos proprietários de regularizarem o loteamento e promoverem as obras de infraestrutura necessárias. Isso porque a Lei nº 6.766/79, impõe expressamente tal dever ao loteador, sendo certo ainda.

22. O acórdão, do mesmo modo, pontuou que:

Por fim, como bem salientado pela D. Procuradoria Geral de Justiça “os custos para a regularização podem (e devem) ser suportados, depois, pelo loteador, por direito de regresso (art. 40, §§ 2º e 4º, da Lei nº 6.766/79)”, ou seja, o custo com a regularização será o loteador, não havendo que se falar em despesas pela municipalidade.

23. Portanto, todas as despesas eventualmente suportadas pelo Município de Mococa serão cobradas, pela via de regresso, dos proprietários dominais ou de seus herdeiros ou sucessores”.

- Manifestação da Secretaria Municipal Engenharia e Infraestrutura Urbana:

“O loteamento irregular denominado “Condomínio Irmãos Greghi”, possui aprovação nesta Secretaria apenas como desdobro para finalidade de condomínio. Entretanto, os proprietários comercializaram os lotes, procederam à abertura de uma via de acesso e não realizaram a devida infraestrutura, em desacordo com as exigências estabelecidas na Lei Federal nº6.766/1979.

No Processo Administrativo da Prefeitura, consta apenas a solicitação de desdobro, sem a regular tramitação como loteamento. Após decisão judicial referente ao caso, esta Secretaria manteve contato com o Ministério Público, por meio do Promotor de Justiça Dr. Marcelo Sperandio Felipe, expondo que a condenação estabelecida



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

judicialmente revela-se tecnicamente inviável de cumprimento, considerando que a legislação vigente prevê obrigatoriamente áreas de preservação permanente, áreas verdes e institucionais, inexistentes no referido parcelamento, uma vez que os proprietários ocuparam ou comercializaram 100% da área.

Diante desta realidade, a Prefeitura de Mococa deverá solicitar a reintegração da via aberta irregularmente, possibilitando assim a execução da infraestrutura necessária. Todavia, parte dos moradores não concorda com a devolução das áreas que compõem a rua, o que tem inviabilizado a execução dos serviços.

Com o objetivo de buscar uma solução conciliatória, foi realizada uma reunião com os moradores, esclarecendo a necessidade de um acordo amigável para viabilizar a regularização. Na oportunidade, foram apresentadas duas opções:

1. Devolução das áreas, conforme previsto no projeto original de desdobro;
2. Cessão das áreas, conforme a situação física atual do loteamento.

A maioria dos presentes optou pela segunda alternativa (manutenção e configuração física existente), enquanto três moradores manifestaram-se contrários, preferindo o retorno ao projeto de origem.

Essas informações foram devidamente encaminhadas à Promotoria de Justiça, para que, em conjunto, seja definida a forma mais adequada de viabilizar a regularização

Reiteramos a Vossa Excelência nossos protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente


EDUARDO RIBEIRO BARISON
Prefeito Municipal de Mococa

Exmo. Sr.
CLAYTON DIVINO BOCH
DD. Presidente da Câmara Municipal de Mococa
Nesta