AO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ITAPECERICA/MG

Assunto: Notícia de Fato/Representação – possível parcelamento irregular ou clandestino do solo – Fazenda Mendonça – Município de São Sebastião do Oeste/MG – aproximadamente 58 chácaras – aproximadamente 32 frações já comercializadas – contratos particulares de compra e venda – possível conhecimento prévio da Administração Municipal – ausência aparente de embargo e comunicação aos órgãos competentes – atuação de servidores municipais – reuniões internas destinadas à regularização – possível necessidade de aprovação pela Câmara Municipal – ausência aparente de procedimento administrativo formal – poços artesianos supostamente sem regularização – atuação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – declaração municipal para fornecimento de energia – possível utilização indevida de assinatura digital do Prefeito – tentativa de regularização administrativa – possível indicação de advogado particular por Procuradora Municipal – necessidade de apuração integral.

ROMILDO JOSÉ QUIRINO, brasileiro, solteiro, gesseiro, inscrito no CPF sob o nº 042.979.576-98, portador da C.I. nº MG-8.409.498 – SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Aberlado Moreira Gomes, nº 143, Bairro Belvedere II, Divinópolis/MG, na condição de adquirente de uma das frações comercializadas da Fazenda Mendonça, conforme Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel que acompanha a presente representação, vem, respeitosamente, à presença do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS apresentar a presente

NOTÍCIA DE FATO / REPRESENTAÇÃOpara apuração de possível parcelamento irregular ou clandestino do solo, ocorrido em imóvel denominado Fazenda Mendonça, situado no Município de São Sebastião do Oeste/MG, bem como para apuração da atuação dos órgãos e agentes municipais diante do aparente conhecimento da situação, das providências fiscalizatórias, urbanísticas e ambientais adotadas ou eventualmente deixadas de adotar e das posteriores tratativas relacionadas à regularização da área, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.I – DA CONDIÇÃO DO REPRESENTANTE E DO SEU INTERESSE DIRETOO representante não é terceiro estranho aos fatos.

Conforme contrato particular que acompanha esta representação, Romildo José Quirino figura como comprador de uma das frações comercializadas dentro da denominada Fazenda Mendonça.

O instrumento foi celebrado com José Carlos Pereira e Eliene Diniz Santos Pereira, na condição de vendedores.

Romildo José Quirino

O contrato descreve imóvel com área de 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados), situado no Município de São Sebastião do Oeste/MG, denominado Fazenda Mendonça, fazendo referência à matrícula nº 37.516.

Constam ainda confrontações da fração adquirida, inclusive referência expressa à "chácara nº 39", circunstância que constitui mais um elemento indicativo da divisão material da gleba em unidades individualizadas.

O preço constante do contrato é de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

A situação possui, portanto, repercussão concreta para o representante, que necessita conhecer a efetiva situação jurídica, urbanística, ambiental e registral do imóvel adquirido.

A apuração também se mostra necessária para a proteção dos demais adquirentes que eventualmente tenham celebrado negócios acreditando na regularidade do empreendimento.

II – DO OBJETO DA REPRESENTAÇÃO

A presente representação objetiva levar ao conhecimento do Ministério Público um conjunto de fatos, documentos, contratos, áudios, vídeos e informações relacionados ao aparente parcelamento da denominada Fazenda Mendonça em dezenas de frações individualizadas, denominadas e comercializadas como "chácaras".

Segundo as informações e documentos reunidos, o empreendimento possuiria aproximadamente 58 (cinquenta e oito) chácaras, das quais aproximadamente 32 (trinta e duas) já teriam sido comercializadas.

Há contratos particulares celebrados com compradores distintos, referentes a frações individualizadas da mesma gleba, algumas com numeração própria, confrontações com outras chácaras, vias de acesso e áreas aproximadas de 1.000 m^2 ou 1.050 m^2.

A documentação justifica investigação para determinar se ocorreu parcelamento do solo sem prévia aprovação, registro ou observância das normas urbanísticas, ambientais e registrais aplicáveis.

Além disso, existem elementos indicando que diversos agentes públicos municipais tiveram conhecimento direto da situação e inclusive estiveram pessoalmente no local.

III – DA FAZENDA MENDONÇA E DO APARENTE FRACIONAMENTO DA GLEBA

Os contratos apresentados fazem referência à denominada Fazenda Mendonça, localizada no Município de São Sebastião do Oeste/MG.

Ranildo

Em diferentes instrumentos particulares são descritas frações individualizadas contendo, entre outros elementos:

numeração individual;

metragem própria;

confrontações com outras chácaras;

vias de acesso;

preços individualizados;

compradores distintos;

condições próprias de pagamento;

transmissão de posse;

referências a fornecimento de água e energia;

obrigações relacionadas à futura regularização.

Analisados conjuntamente, os documentos apresentam características que justificam investigar a existência de parcelamento sistemático de uma gleba originária em dezenas de unidades destinadas à comercialização individual.

Deverá ser esclarecida ainda a relação entre as matrículas mencionadas nos documentos, especialmente as matrículas nº 37.516 e nº 39.149, identificando-se a cadeia dominial e eventuais desmembramentos.

IV – DA EXISTÊNCIA DE APROXIMADAMENTE 58 CHÁCARAS

Segundo informações obtidas pelo representante, o parcelamento teria resultado na criação de aproximadamente 58 chácaras.

Desse universo, aproximadamente 32 já teriam sido comercializadas.

A quantidade exata deverá ser oficialmente apurada mediante análise dos contratos, vistoria, imagens aéreas, informações municipais, registros imobiliários e oitivas.

O número aproximado de unidades demonstra que a situação não se restringe a uma ou duas alienações isoladas.

V – DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA

Entre os contratos e documentos apresentados encontram-se negócios envolvendo, exemplificativamente:

Ronildo

1. Romildo José Quirino – fração de aproximadamente 1.000 m², pelo valor de R$ 50.000,00;

2. Daniel de Paula Ferreira – fração pelo valor indicado de R$ 72.000,00;

3. Helio Tavares dos Santos e Girlene Coelho dos Santos – denominada Chácara nº 03, aproximadamente 1.050 m², pelo valor de R$ 48.000,00;

4. Ademir Gonçalves e Maria Aparecida Gonçalves – denominada Chácara nº 05, aproximadamente 1.050 m², pelo valor de R$ 40.000,00;

5. Odilon Aparecido Costa – aproximadamente 1.050 m², pelo valor de R$ 60.000,00;

6. Roberto Rodrigues Ribeiro e Jusara Maria Ferreira – aproximadamente 1.050 m², pelo valor de R$ 50.000,00;

7. Clodoaldo Pereira Araújo – fração pelo valor indicado de R$ 88.000,00.

É particularmente relevante que alguns instrumentos tragam numeração das chácaras e confrontações com outras chácaras, indicando aparente organização prévia das unidades comercializadas.

VI – DA EXPRESSA CIÊNCIA DE DIFICULDADES REGISTRAIS

Um dos contratos apresentados contém cláusula segundo a qual o comprador estaria ciente de que eventual escritura pública não poderia ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis em razão de questão relacionada ao módulo rural.

A circunstância merece apuração, pois poderá constituir elemento indicativo de conhecimento prévio acerca de obstáculos registrais relacionados à forma pela qual as frações estavam sendo comercializadas.

Deverá ser obtida a documentação registral integral da área e verificada a situação existente na época de cada negócio.

VII – DA POSSÍVEL INCIDÊNCIA DA LEGISLAÇÃO SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO

A Lei Federal nº 6.766/1979 disciplina o parcelamento do solo urbano e prevê requisitos para loteamento e desmembramento, além de consequências para parcelamentos realizados em desacordo com a legislação.

Deverá ser apurado:

se existiu aprovação municipal;

se houve registro imobiliário;

qual era a classificação da área nas datas das alienações;

Romildo

se ocorreu alteração posterior do perímetro urbano;

se existia projeto aprovado;

se houve desmembramento regularmente autorizado;

se houve licenciamento ambiental;

quando começaram as vendas;

quem promoveu o fracionamento;

quem realizou as vendas;

quantas unidades foram efetivamente comercializadas.

Eventual procedimento posterior de regularização não elimina a necessidade de esclarecer as circunstâncias em que as divisões e alienações anteriormente ocorreram.

VIII – DA DECLARAÇÃO MUNICIPAL PARA FORNECIMENTO DE ENERGIA

Há uma Declaração para Fins de Fornecimento de Energia Elétrica, datada de 26/09/2025, assinada digitalmente pelo Prefeito Municipal.

O documento identifica imóvel localizado na Fazenda Mendonça, constituído da Gleba 02, com área de aproximadamente 10,2804 hectares, referente à matrícula nº 39.149.

A declaração afirma, entre outros aspectos, que o imóvel não estaria localizado em área ambientalmente protegida e declara inexistir óbice à implantação de rede destinada ao fornecimento de energia.

Deverá ser esclarecido se, quando da emissão desse documento, o Município já tinha conhecimento da existência das diversas frações comercializadas.

Deverão ser apresentados:

requerimento do interessado;

protocolo;

processo administrativo;

parecer jurídico;

parecer ambiental;

relatório de vistoria;

planta apresentada;

matrícula analisada;

Romilolo

manifestação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

manifestação do setor de obras ou engenharia;

documentos utilizados para fundamentar a inexistência de área ambientalmente protegida.

IX – DA INFRAESTRUTURA E DO FORNECIMENTO DE ENERGIA

Segundo informações disponíveis, das aproximadamente 58 chácaras, cerca de 15 possuiriam fornecimento de energia elétrica, enquanto aproximadamente 16 ainda não possuiriam energia, números que deverão ser oficialmente confirmados.

Deverá ser apurado quando ocorreu a implantação da rede, quais unidades foram atendidas, quem solicitou as ligações e quais documentos foram utilizados.

X – DOS POÇOS ARTESIANOS

Há notícia da existência de poços artesianos em funcionamento no interior do empreendimento.

Segundo informações obtidas pelo representante, esses poços não possuiriam os respectivos registros, outorgas, autorizações ou regularizações pertinentes, circunstância que deverá ser oficialmente confirmada junto aos órgãos competentes.

Deverá ser apurado:

quantos poços existem;

suas localizações;

quando foram perfurados;

quem determinou e custeou sua perfuração;

quais chácaras são abastecidas;

se existe sistema coletivo de distribuição;

se possuem cadastro, outorga, autorização ou dispensa;

se houve fiscalização.

XI – DA CONSTATAÇÃO DOS POÇOS PELA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

A situação dos poços assume especial relevância porque, segundo relata o representante, a Secretária Municipal de Meio Ambiente Daniela esteve pessoalmente na Fazenda Mendonça e visualizou os poços existentes no local.

Ronildo

Segundo o representante, havia poço em funcionamento, aparentemente sem registro ou regularização, sem cercamento ou isolamento ao seu redor e com animais transitando nas proximidades.

A informação sobre inexistência de registro deverá ser confirmada pelos órgãos competentes.

Contudo, o fato de a Secretária Municipal de Meio Ambiente ter presenciado diretamente as condições existentes torna necessária a apuração das providências adotadas depois dessa constatação.

Deverá ser esclarecido:

se a situação foi registrada oficialmente;

se foram produzidas fotografias;

se houve relatório de vistoria;

se ocorreu notificação;

se houve determinação para isolamento ou proteção;

se foi verificada a regularidade da captação;

se houve comunicação aos órgãos competentes;

se os responsáveis foram orientados a promover regularização.

Caso nenhuma providência tenha sido adotada, deverá ser esclarecida a razão.

Também deverá ser apurado se, durante a visita, a Secretária constatou outras situações de natureza ambiental e quais providências adotou.

XII – DO CONHECIMENTO DIRETO POR AGENTES PÚBLICOS MUNICIPAIS

Segundo os elementos apresentados, diversos agentes públicos estiveram pessoalmente na Fazenda Mendonça, entre eles:

Juscelino, servidor municipal;

Daniela, Secretária Municipal de Meio Ambiente;

Ademar Francisco Elói, Secretário Municipal.

Portanto, o conhecimento municipal aparentemente não se restringiu a informações abstratas ou documentais.

Houve agentes públicos que compareceram ao próprio local e tiveram oportunidade de visualizar a situação física existente.

Romildo

Deverá ser esclarecido quando ocorreram as visitas, por determinação de quem, com qual finalidade, quais servidores participaram, o que constataram e quais providências adotaram.

XIII – DA ATUAÇÃO DA SECRETÁRIA DANIELA E DA PROVIDÊNCIA QUE ELA PRÓPRIA AFIRMOU NÃO SER DE SUA COMPETÊNCIA

Em conversa mantida com o representante, a Secretária Municipal de Meio Ambiente Daniela, segundo consta de áudio que será disponibilizado, refere-se a determinada providência documental relacionada à situação.

No diálogo, segundo o representante, a Secretária deixa claro que a elaboração ou realização daquele documento não seria de sua competência, mencionando, contudo, que o profissional responsável iria "enrolar" ou demorar e que, por essa razão, ela própria faria ou providenciaria o documento.

O áudio deverá ser analisado integralmente e em seu contexto.

Deverá ser esclarecido:

qual era exatamente o documento;

quem possuía competência para elaborá-lo;

qual era o profissional mencionado;

por que a Secretária entendeu que ele demoraria;

por qual razão decidiu assumir a providência;

quem solicitou o documento;

se havia autorização superior;

se existia processo administrativo;

onde o documento foi posteriormente utilizado;

se ele integrou procedimento de regularização da Fazenda Mendonça.

Caso confirmado que determinada providência foi realizada mesmo após reconhecimento de que não integrava sua competência, deverá ser esclarecido o fundamento administrativo dessa atuação.

XIV – DO SERVIDOR JUSCELINO E DAS REUNIÕES INTERNAS

Há também áudios envolvendo o servidor municipal Juscelino.

Segundo os elementos apresentados, além de conhecer a situação e ter comparecido ao local, Juscelino teria informado, no contexto das providências

destinadas à regularização, que já estavam sendo realizadas reuniões internas sobre o assunto.

Essa informação merece especial apuração.

Deverá ser esclarecido:

quando começaram essas reuniões;

quem as convocou;

onde foram realizadas;

quais servidores e autoridades participaram;

quais setores municipais estavam envolvidos;

qual era exatamente o assunto discutido;

se existem atas;

se existem memorandos;

se existem e-mails ou mensagens institucionais;

se houve participação da Procuradoria;

se houve conhecimento ou participação do Prefeito;

quais soluções estavam sendo discutidas.

XV – DA MENÇÃO À NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL

Ainda segundo a fala atribuída ao servidor Juscelino, as providências destinadas à regularização dependeriam de aprovação pela Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste/MG.

A afirmação necessita ser investigada em seu contexto.

Deverá ser esclarecido o que exatamente dependeria de aprovação legislativa.

Especialmente, deverá ser verificado se estava sendo cogitada:

alteração do perímetro urbano;

modificação de zoneamento;

alteração da legislação de uso e ocupação do solo;

instituição de algum instrumento de regularização;

aprovação de projeto específico;

ou qualquer outra alteração legislativa relacionada à Fazenda Mendonça.

Romildo

Deverá ser apurado se alguma minuta ou projeto chegou a ser elaborado e quem participou de sua elaboração.

Não se afirma que eventual alteração legislativa seja ilícita.

Pretende-se esclarecer em quais circunstâncias essa possibilidade foi discutida e qual era o fundamento jurídico e o interesse público da medida, especialmente diante da informação de que as frações já haviam sido criadas e várias delas comercializadas.

XVI – DA FALA DO PROPRIETÁRIO SOBRE A AUSÊNCIA DE FORMALIZAÇÃO PERANTE A PREFEITURA

Existe ainda áudio atribuído ao proprietário/responsável pelo empreendimento no qual este relata, segundo o representante, que não havia formalizado nenhum documento perante a Prefeitura.

Esse áudio deverá ser analisado integralmente, inclusive para determinar sua data e confrontá-la com as datas das visitas, reuniões internas e demais atuações municipais.

Caso a informação seja confirmada, surge questão de grande relevância.

Se não havia requerimento, protocolo ou processo administrativo formalizado pelo interessado, qual documento, ato administrativo, ordem de serviço ou determinação oficial fundamentava a atuação dos servidores municipais?

A questão ganha especial importância porque, aparentemente, naquele mesmo contexto:

agentes públicos já haviam comparecido ao imóvel;

servidores participavam de tratativas;

estavam sendo realizadas reuniões internas;

discutia-se solução que dependeria da Câmara Municipal;

a Secretária de Meio Ambiente estaria auxiliando na elaboração ou providência de documento;

havia conhecimento material das condições existentes no empreendimento.

XVII – DA NECESSIDADE DE ESCLARECER O FUNDAMENTO E O INTERESSE PÚBLICO DA ATUAÇÃO MUNICIPAL

Caso realmente inexistisse procedimento formal naquele momento, deverá ser esclarecido quem determinou que os agentes públicos atuassem e qual fundamento jurídico e interesse público concreto justificavam essa atuação.

Romildo

Deverá ser identificado se a atuação teve início a partir de:

solicitação informal do proprietário;

ligação telefônica;

mensagem;

contato pessoal;

solicitação de advogado;

determinação do Prefeito;

determinação da Procuradoria;

iniciativa de algum Secretário;

ou qualquer outro meio.

Também deverá ser esclarecido se tratamento semelhante era disponibilizado a qualquer cidadão que procurasse a Prefeitura para regularizar imóvel particular em situação equivalente.

A finalidade da apuração não é antecipar conclusão de favorecimento.

Busca-se determinar por que agentes públicos estavam empenhados em visitas, reuniões, orientações e providências destinadas à regularização caso, naquele momento, ainda não houvesse procedimento formal que desse suporte administrativo à atuação.

XVIII – DA NECESSIDADE DE DISTINGUIR ATUAÇÃO FISCALIZATÓRIA E AUXÍLIO À REGULARIZAÇÃO

Outro aspecto relevante consiste em esclarecer qual foi a postura do Município diante da situação.

Se os agentes públicos estiveram pessoalmente no local e identificaram eventual parcelamento irregular, poços aparentemente não regularizados e outras situações que demandariam fiscalização, deve ser esclarecido se a Administração exerceu simultaneamente seu papel fiscalizatório ou se concentrou sua atuação predominantemente em auxiliar a regularização do empreendimento.

A regularização, quando juridicamente possível, poderá beneficiar os adquirentes de boa-fé.

Entretanto, isso não elimina a necessidade de fiscalização nem a apuração das circunstâncias em que o parcelamento foi implantado e as unidades comercializadas.

Ronildo

XIX – DA AUSÊNCIA APARENTE DE EMBARGO

Diante da dimensão do empreendimento e do conhecimento aparentemente adquirido pelos agentes municipais, deve ser esclarecido por que o Município aparentemente não promoveu embargo ou outra medida destinada a impedir eventual continuidade de parcelamento ou novas alienações.

Deverão ser apresentados eventuais:

autos de fiscalização;

autos de infração;

notificações;

embargos;

ordens de paralisação;

multas;

procedimentos ambientais;

procedimentos urbanísticos;

pareceres jurídicos;

comunicações aos órgãos competentes.

Caso não existam, deverão ser apresentadas as respectivas justificativas.

XX – DA AUSÊNCIA APARENTE DE COMUNICAÇÃO AO MINISTÉRIO PÚBLICO E OUTROS ÓRGÃOS

Deverá ser esclarecido se o Município comunicou os fatos ao:

Ministério Público;

Cartório de Registro de Imóveis;

Polícia Civil;

órgãos ambientais;

órgãos responsáveis pelos recursos hídricos;

demais órgãos eventualmente competentes.

Caso não tenha ocorrido comunicação, deverá ser informado o motivo.

XXI – DA TENTATIVA DE REGULARIZAÇÃO

Os áudios e vídeos indicam tratativas envolvendo proprietários, adquirentes, agentes públicos e advogado particular destinadas à regularização da Fazenda Mendonça.

Não se pretende impedir eventual regularização juridicamente possível.

Ao contrário, ela poderá ser importante para proteger os compradores de boa-fé.

Entretanto, deverá ser esclarecido se essa regularização estava sendo conduzida por procedimento formal e se as providências adotadas observaram as normas urbanísticas, ambientais e registrais.

XXII – DO ADVOGADO DANILO E DAS REUNIÕES COM OS ADQUIRENTES

Há vídeos e áudios relacionados ao advogado Danilo, que teria passado a atuar na tentativa de regularização da Fazenda Mendonça.

Segundo os elementos apresentados, o profissional realizou reuniões com moradores/adquirentes e discutiu providências relacionadas à regularização.

A atuação profissional privada, isoladamente, não representa irregularidade.

As circunstâncias pelas quais passou a atuar, entretanto, necessitam ser esclarecidas diante dos demais elementos existentes.

XXIII – DA LIGAÇÃO DA PROCURADORA MUNICIPAL ALESSANDRA AO ADVOGADO DANILO

Segundo áudio atribuído ao próprio advogado Danilo, ele teria recebido uma ligação da Procuradora Municipal Alessandra relacionada ao serviço de regularização.

O conteúdo também indicaria preocupação em não divulgar que a Procuradora teria realizado a indicação.

O áudio deverá ser analisado integralmente.

Deverá ser esclarecido:

se houve efetivamente a ligação;

quando ocorreu;

quem tomou a iniciativa;

qual foi seu conteúdo;

se houve indicação profissional;

para quem ocorreu a indicação;

Romulo

se a Procuradora tinha conhecimento da situação da Fazenda Mendonça;

se havia procedimento administrativo;

se a Procuradoria já tratava do assunto;

se houve participação posterior da Procuradora.

XXIV – DOS PRINCÍPIOS DA IMPESSOALIDADE, MORALIDADE E FINALIDADE ADMINISTRATIVA

A Administração Pública está submetida aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Não se pretende afirmar antecipadamente que houve favorecimento ou ilícito.

Entretanto, deverá ser esclarecido se a condição funcional de algum agente público foi utilizada para direcionar particulares a determinado profissional ou proporcionar tratamento administrativo diferenciado.

Da mesma maneira, deverá ser investigado se a atuação dos servidores na Fazenda Mendonça possuía fundamento administrativo, finalidade pública e correspondente formalização.

XXV – DO PAGAMENTO DE APROXIMADAMENTE R$ 90.000,00 PELOS SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO

Outro elemento consta de áudio atribuído ao responsável pelo parcelamento.

Segundo o conteúdo relatado, somente pelo serviço de regularização realizado pelo advogado teria sido pago valor aproximado de R$ 90.000,00 (noventa mil reais).

O valor, isoladamente, não demonstra irregularidade.

Sua relevância decorre da necessidade de confrontá-lo com a alegada indicação do profissional por integrante da Procuradoria Municipal.

Deverá ser esclarecido:

quem contratou o advogado;

quem realizou o pagamento;

qual foi o valor exato;

qual o objeto do contrato;

quando ocorreu a contratação;

se foi anterior ou posterior ao contato com a Procuradora;

Romilda

quais serviços foram prestados.

XXVI – DA NECESSIDADE DE FORMALIZAÇÃO, TRANSPARÊNCIA E RASTREABILIDADE

A atuação administrativa deve permitir a identificação dos atos praticados, agentes responsáveis e fundamentos utilizados.

Esse aspecto assume especial relevância diante da aparente coexistência de duas informações.

De um lado, existe áudio atribuído ao proprietário informando que ainda não havia formalizado documento perante a Prefeitura.

De outro, há elementos indicando que servidores municipais já realizavam visitas, reuniões internas, orientações e providências destinadas à regularização, inclusive com menção à necessidade de aprovação pela Câmara Municipal.

Caso confirmada essa sequência cronológica, deverá ser esclarecido como e por determinação de quem a Administração iniciou essas tratativas antes da existência de provocação formal do interessado.

XXVII – DA NECESSIDADE DE IDENTIFICAR TODAS AS FRAÇÕES E ADQUIRENTES

Deverão ser identificadas todas as frações existentes, com:

matrícula originária;

histórico das matrículas eventualmente abertas;

planta completa da gleba;

planta das divisões;

compradores;

vendedores;

datas das alienações;

áreas;

vias internas;

redes de água e energia;

edificações;

situação ambiental;

localização de APPs, cursos d'água e nascentes;

situação perante os órgãos competentes.

Ronildo

XXVIII – DA NECESSIDADE DE IDENTIFICAÇÃO DA CRONOLOGIA

Requer-se especial atenção à elaboração de linha cronológica contendo:

início do fracionamento;

abertura das vias;

primeiros contratos;

demais vendas;

perfuração dos poços;

implantação de energia;

primeiras edificações;

primeira data de conhecimento municipal;

visitas de Juscelino;

visitas da Secretária Daniela;

visita de Ademar Francisco Elói;

constatação dos poços;

eventual providência documental realizada por Daniela;

início das reuniões internas;

discussão sobre aprovação pela Câmara;

declaração municipal de 26/09/2025;

contato entre Alessandra e Danilo;

contratação do advogado;

reuniões com os adquirentes;

pagamento aproximado de R$ 90.000,00;

formalização do primeiro requerimento ou protocolo perante a Prefeitura.

Essa cronologia permitirá verificar se a atuação municipal começou antes da formalização administrativa e se novas alienações ou intervenções ocorreram depois do conhecimento dos fatos.

XXIX – DOS ÁUDIOS, VÍDEOS E DEMAIS ELEMENTOS DE PROVA

O representante coloca à disposição do Ministério Público, dentre outros:

seu Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda;

Danilo

contratos relativos a outras frações;

fotografias dos contratos;

declaração municipal de 26/09/2025;

vídeos das reuniões;

áudios envolvendo adquirentes e agentes municipais;

áudio contendo a fala do servidor Juscelino sobre reuniões internas;

áudio envolvendo a necessidade de aprovação pela Câmara Municipal;

áudio da conversa com a Secretária Daniela;

áudio atribuído ao proprietário sobre inexistência de formalização perante a Prefeitura;

áudios relacionados ao advogado Danilo;

áudio referente ao pagamento aproximado de R$ 90.000,00;

demais documentos pertinentes.

Requer-se que os áudios sejam analisados integralmente e dentro de seu contexto, permitindo correta identificação dos interlocutores e das circunstâncias de cada manifestação.

XXX – DA PRESERVAÇÃO DOS ELEMENTOS DIGITAIS

Considerando a existência de mensagens, áudios, vídeos e possível referência a documentos produzidos ou transmitidos por equipamentos municipais, requer-se, se pertinente, a preservação dos registros digitais.

Isso se mostra especialmente relevante quanto à alegação envolvendo documento ou procuração supostamente originado de equipamento ou IP relacionado à Prefeitura.

XXXI – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se ao Ministério Público:

a) o recebimento da presente representação e instauração do procedimento cabível;

b) a análise dos contratos, áudios, vídeos e documentos;

c) a identificação de todas as aproximadamente 58 chácaras;

d) a identificação das aproximadamente 32 frações já comercializadas;

Ronildo

e) a identificação de compradores, vendedores e responsáveis pelo parcelamento;

f) a requisição das matrículas nº 37.516 e nº 39.149 e respectivos históricos;

g) a apuração da existência de aprovação municipal, registro e licenciamento;

h) a realização de vistoria técnica, se necessária;

i) a obtenção de imagens aéreas para identificação da evolução do parcelamento;

j) a apuração da implantação da infraestrutura e energia elétrica;

k) a identificação e fiscalização dos poços artesianos;

l) a consulta aos órgãos competentes para verificar cadastro, outorga, autorização ou dispensa dos poços;

m) a apuração das condições de proteção e isolamento dos poços;

n) a oitiva da Secretária Daniela acerca dos poços que teria visualizado, inclusive quanto à ausência de cercamento e circulação de animais nas proximidades;

o) o esclarecimento sobre quais providências ambientais foram adotadas depois da visita;

p) a oitiva do servidor Juscelino;

q) a oitiva da Secretária Daniela;

r) a oitiva do Secretário Ademar Francisco Elói;

s) a identificação das datas, finalidades e participantes das visitas realizadas ao empreendimento;

t) a requisição de ordens de serviço, relatórios, fotografias e registros dessas visitas;

u) a identificação do documento que Daniela afirmou não ser de sua competência, bem como de quem possuía competência para produzi-lo;

v) a requisição de cópia desse documento, caso tenha sido efetivamente produzido;

w) a apuração das reuniões internas mencionadas pelo servidor Juscelino;

x) a identificação das datas, participantes, objeto e autoridade responsável por essas reuniões;

y) a requisição de atas, memorandos, mensagens, e-mails, pareceres, despachos, estudos e minutas relacionados às reuniões;

Ronildo

z) o esclarecimento sobre qual providência dependeria de aprovação da Câmara Municipal;

aa) a verificação da existência de projeto ou estudo envolvendo alteração do perímetro urbano, zoneamento, legislação de uso do solo ou outra providência legislativa;

ab) a análise integral do áudio atribuído ao proprietário afirmando que ainda não havia formalizado documento perante a Prefeitura;

ac) o confronto da data dessa manifestação com as datas das visitas e reuniões internas;

ad) caso inexistisse protocolo ou procedimento administrativo naquele momento, o esclarecimento de quem determinou ou autorizou a atuação dos servidores;

ae) a identificação do fundamento jurídico e do interesse público concreto que justificava a atuação municipal;

af) a apuração de eventual solicitação informal, ligação, mensagem ou contato que tenha dado início às tratativas;

ag) a identificação de quem recebeu eventual solicitação e quais providências adotou;

ah) a apuração de eventual tratamento administrativo diferenciado, caso os elementos indiquem essa possibilidade;

ai) o esclarecimento sobre por que aparentemente não houve embargo;

aj) a apuração de eventual continuidade das vendas depois do conhecimento municipal;

ak) o esclarecimento sobre eventual ausência de comunicação ao Ministério Público;

al) o esclarecimento sobre eventual ausência de comunicação aos órgãos ambientais, Registro de Imóveis e demais autoridades;

am) a análise da declaração municipal de 26/09/2025 e de todo o procedimento que a antecedeu;

an) a apuração das tratativas destinadas à regularização;

ao) a oitiva do advogado Danilo;

ap) a oitiva da Procuradora Municipal Alessandra;

aq) a apuração da alegada ligação realizada pela Procuradora ao advogado Danilo;

Danilo

z) o esclarecimento sobre qual providência dependeria de aprovação da Câmara Municipal;

aa) a verificação da existência de projeto ou estudo envolvendo alteração do perímetro urbano, zoneamento, legislação de uso do solo ou outra providência legislativa;

ab) a análise integral do áudio atribuído ao proprietário afirmando que ainda não havia formalizado documento perante a Prefeitura;

ac) o confronto da data dessa manifestação com as datas das visitas e reuniões internas;

ad) caso inexistisse protocolo ou procedimento administrativo naquele momento, o esclarecimento de quem determinou ou autorizou a atuação dos servidores;

ae) a identificação do fundamento jurídico e do interesse público concreto que justificava a atuação municipal;

af) a apuração de eventual solicitação informal, ligação, mensagem ou contato que tenha dado início às tratativas;

ag) a identificação de quem recebeu eventual solicitação e quais providências adotou;

ah) a apuração de eventual tratamento administrativo diferenciado, caso os elementos indiquem essa possibilidade;

ai) o esclarecimento sobre por que aparentemente não houve embargo;

aj) a apuração de eventual continuidade das vendas depois do conhecimento municipal;

ak) o esclarecimento sobre eventual ausência de comunicação ao Ministério Público;

al) o esclarecimento sobre eventual ausência de comunicação aos órgãos ambientais, Registro de Imóveis e demais autoridades;

am) a análise da declaração municipal de 26/09/2025 e de todo o procedimento que a antecedeu;

an) a apuração das tratativas destinadas à regularização;

ao) a oitiva do advogado Danilo;

ap) a oitiva da Procuradora Municipal Alessandra;

aq) a apuração da alegada ligação realizada pela Procuradora ao advogado Danilo;

Danilo

ar) a apuração da eventual indicação do profissional;

as) a apuração das circunstâncias da contratação e do pagamento aproximado de R$ 90.000,00;

at) a apuração da eventual participação direta ou indireta de agentes municipais nessa contratação;

au) a apuração da origem de eventual procuração ou documento que, segundo áudio, teria partido de equipamento ou IP vinculado à Prefeitura;

av) a preservação dos registros eletrônicos pertinentes;

aw) a elaboração de cronologia completa do parcelamento e da atuação municipal;

ax) a apuração individualizada da atuação de cada agente público, evitando-se imputações genéricas;

ay) a adoção, se necessária, de medidas destinadas a impedir novas alienações irregulares;

az) a adoção de providências destinadas à proteção dos adquirentes de boa-fé;

ba) que eventual processo de regularização não impeça a investigação das circunstâncias e eventuais irregularidades anteriores;

bb) caso constatadas irregularidades, a adoção das providências urbanísticas, ambientais, administrativas, civis e eventualmente penais juridicamente cabíveis.

XXXII – DO PEDIDO ESPECÍFICO DE ESCLARECIMENTOS AO MUNICÍPIO

Requer-se, especificamente, que o Município seja instado a informar documentalmente:

Em qual data tomou conhecimento das divisões existentes na Fazenda Mendonça?

Quem tomou conhecimento inicialmente?

Por qual meio?

Quando ocorreu a primeira visita de agente municipal?

Quem determinou a visita?

Quais agentes compareceram?

Quais situações foram constatadas?

Houve relatório, fotografia ou auto de fiscalização?

Ronildo

Quando a Secretária Daniela esteve no local?

Ela visualizou os poços artesianos?

Quais providências adotou em relação aos poços?

Houve verificação de sua regularidade?

Houve providência quanto à ausência de isolamento e circulação de animais?

Qual era o documento mencionado pela Secretária Daniela como não sendo de sua competência?

Quem possuía competência para elaborá-lo?

Por qual motivo ela se dispôs a fazê-lo o providenciá-lo?

Esse documento foi efetivamente produzido?

Em qual processo foi utilizado?

Quando começaram as reuniões internas mencionadas pelo servidor Juscelino?

Quem participou delas?

Quem determinou sua realização?

Existem atas ou outros registros?

Qual providência dependeria da aprovação da Câmara Municipal?

Houve preparação de projeto de lei ou minuta?

O assunto envolvia alteração do perímetro urbano, zoneamento ou legislação urbanística?

Na data dessas reuniões já existia requerimento formal do proprietário?

Qual era o número do protocolo?

Caso não existisse protocolo, qual ato administrativo autorizava a atuação dos servidores?

Quem determinou que os servidores trabalhassem na questão?

Qual era o fundamento jurídico da atuação?

Qual interesse público concreto justificava essa atuação antes da eventual formalização do interessado?

Houve pedido informal do proprietário ou de terceiros?

Quem recebeu esse pedido?

Ronilson

A Procuradoria Municipal tinha conhecimento?

A Procuradora Alessandra participou das tratativas?

Houve contato entre Alessandra e o advogado Danilo?

Qual foi o objeto do contato?

Houve indicação do profissional?

Por que o empreendimento aparentemente não foi embargado?

Houve determinação para interrupção das vendas?

O Ministério Público foi comunicado?

Os órgãos ambientais foram comunicados?

O Registro de Imóveis foi comunicado?

Quais providências fiscalizatórias foram adotadas?

Quais providências destinadas à regularização foram adotadas?

O mesmo procedimento e auxílio administrativo eram disponibilizados a outros cidadãos em situações equivalentes?

XXXIII – CONCLUSÃO

Os elementos apresentados justificam investigação para esclarecer se ocorreu parcelamento irregular ou clandestino da Fazenda Mendonça, a extensão das divisões, a situação registral das frações, as alienações realizadas e a atuação dos órgãos municipais depois de tomarem conhecimento da situação.

A situação possui repercussão direta para Romildo José Quirino, adquirente de uma das frações, que necessita conhecer a efetiva situação jurídica, urbanística, ambiental e registral do imóvel que adquiriu.

Especial atenção merece a aparente sequência dos acontecimentos.

Há elementos indicando que agentes públicos estiveram pessoalmente no empreendimento, que a Secretária Municipal de Meio Ambiente teria visualizado poços artesianos em funcionamento e nas condições relatadas, que servidores estariam participando de reuniões internas destinadas à regularização e que haveria inclusive discussão sobre providência que dependeria da Câmara Municipal.

Paralelamente, existe áudio atribuído ao proprietário/responsável pelo empreendimento indicando que, naquele momento, ainda não teria formalizado nenhum documento perante a Prefeitura.

Romildo

Caso confirmada essa cronologia, mostra-se necessário esclarecer qual era a base administrativa da atuação municipal, quem determinou a mobilização dos servidores e qual interesse público concreto justificava o empenho da estrutura pública na regularização antes mesmo da eventual formalização do interessado.

Da mesma forma, se os agentes públicos tiveram conhecimento presencial de situações potencialmente irregulares, deverá ser esclarecido se exerceram simultaneamente suas atribuições fiscalizatórias ou se a atuação ficou concentrada nas providências destinadas à regularização.

Também deverão ser esclarecidas as circunstâncias envolvendo o advogado Danilo, a alegada ligação da Procuradora Municipal Alessandra e o relato de pagamento aproximado de R$ 90.000,00 pelos serviços de regularização.

A presente representação não pretende antecipar culpa ou responsabilidade de qualquer pessoa, mas possibilitar que os fatos sejam reconstruídos documentalmente, identificando-se a cronologia, a atuação de cada envolvido e a existência ou inexistência de respaldo administrativo para as providências adotadas.

Eventual regularização juridicamente possível poderá ser importante para proteger os adquirentes de boa-fé, mas não deve impedir a apuração das circunstâncias em que o parcelamento foi implantado e comercializado, nem das providências adotadas ou eventualmente deixadas de adotar depois do conhecimeno da Administração.

Por todo o exposto, requer-se a atuação do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, para proteção da ordem urbanística, do meio ambiente, dos adquirentes e do interesse público, com adoção das medidas extrajudiciais e judiciais que se mostrarem juridicamente cabíveis.

São Sebastião do Oeste/MG, 17 de agosto de 2026.

Termos em que,

pede deferimento.

ROMILDO JOSÉ QUIRINO

CPF nº 042.979.576-98

C.I. nº MG-8.409.498 – SSP/MG

Representante

Romildo José Quirino