DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE

PEDREGULHO

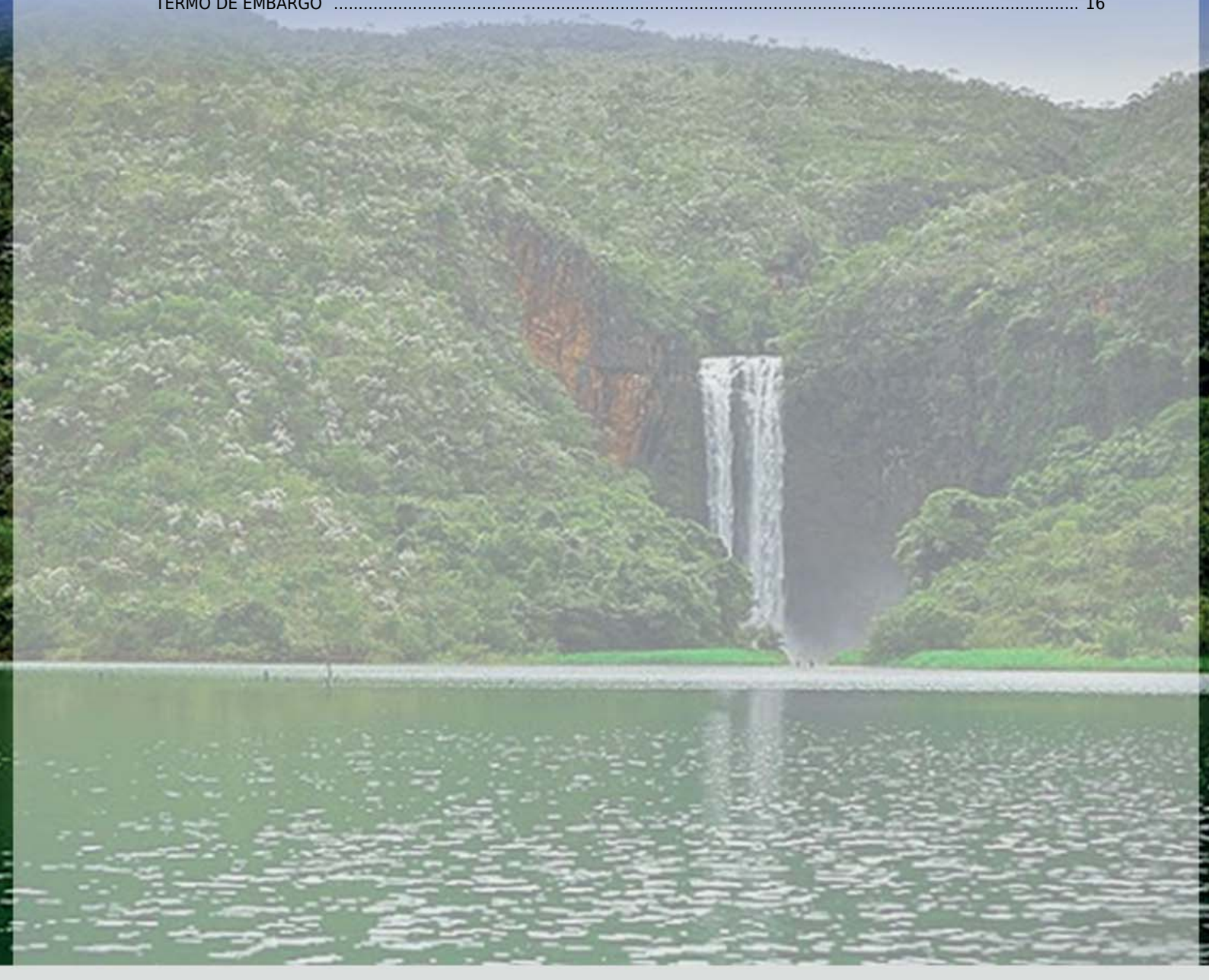
Sexta-feira, 21 de novembro de 2025 Ano II | Edição nº 412



SUMÁRIO

MUNICÍPIO DE
PEDREGULHO

Poder Executivo 3
Outros Atos 3
Recomendações da Procuradoria Jurídica 3
TERMO DE EMBARGO 16



PODER EXECUTIVO

Outros Atos

Recomendações da Procuradoria Jurídica

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREGULHO

ESTADO DE SÃO PAULO

****

RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA

"CONDOMÍNIO BOM JESUS"

ASSUNTO: Parcelamento de Solo Irregular – "Condomínio Bom Jesus". Medidas Conjuntas de Polícia Administrativa, Fiscalização, Embargo de Obras e Proibição de Comercialização de Lotes.

DESTINATÁRIOS:

1. **Guarda Civil Municipal de Pedregulho (GCM)**
2. **Secretaria de Obras e Engenharia do Município de Pedregulho**

1. CONTEXTO FÁTICO E TÉCNICO

A presente Recomendação Administrativa é expedida pela Procuradoria Jurídica do Município de Pedregulho, por intermédio de seu Procurador Jurídico, visando à adoção imediata e coordenada de medidas administrativas, repressivas e preventivas no imóvel rural denominado Sítio Bom Jesus, onde se situa o empreendimento conhecido como Parcelamento de Solo – Condomínio Bom Jesus, registrado sob a Matrícula nº 7.235 no Cartório de Registro de Imóveis de Pedregulho/SP.

O ato funda-se, em especial, nas conclusões do Relatório Técnico de Vistoria datado de 11.11.2025, elaborado em atendimento ao Inquérito Civil nº 14.0371.0000067/2024-1, que descreve, em síntese, o seguinte quadro fático:

a) Parcelamento irregular: o imóvel rural, com área de aproximadamente 2,9282 hectares, foi parcelado de forma irregular em 28 (vinte e oito) lotes, os quais vêm sendo negociados e vendidos a terceiros, sem observância da legislação urbanística e ambiental aplicável.

b) Ausência de aprovação: não houve protocolo de qualquer pedido de aprovação de parcelamento de solo junto ao setor de Engenharia da Prefeitura

Municipal de Pedregulho, tampouco aprovação por parte do **GRAPROHAB**. O parcelamento foi realizado à margem do procedimento legal, em afronta à legislação federal e municipal.

c) Irregularidade das edificações: foram constatadas construções concluídas e outras em diferentes fases de execução, igualmente em desacordo com os padrões urbanísticos e exigências de infraestrutura mínima previstos nas leis municipais de uso e ocupação do solo.

d) Localização sensível: o empreendimento encontra-se em zona rural e inserido na Zona de Amortecimento do Parque Estadual da Furna do Bom Jesus, a cerca de 90 (noventa) metros dos limites do Parque, o que impõe maior rigor quanto aos impactos ambientais, urbanísticos e de vizinhança.

e) Consta, ainda, a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a regularidade do empreendimento, em razão do potencial impacto sobre a região e o entorno da unidade de conservação.

Conforme informações constantes dos autos, figura como Proprietário Tabular o Sr. Ozair José dos Santos, e como responsável pela loteadora WR Empreendimentos Imobiliários, o Sr. Wellington Camilo Nunes.

Diante desse cenário, impõe-se a adoção de medidas urgentes pelo Município, por meio de ação coordenada da **GUARDA CIVIL MUNICIPAL (GCM)** E DA **SECRETARIA DE OBRAS E ENGENHARIA**, ***para impedir a continuidade do parcelamento irregular, das obras e da comercialização de lotes, bem como para resguardar o interesse público, o meio ambiente, a ordem urbanística e a segurança jurídica de eventuais adquirentes de boa-fé.***

1.1 FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A presente Recomendação ampara-se, dentre outros diplomas normativos, nos seguintes fundamentos:

Constituição Federal – arts. 30, I e VIII, 182, 183 e 225, que atribuem ao Município a competência para:

a) legislar sobre assuntos de interesse local;

b) promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

c) proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), que:

a) condiciona o parcelamento do solo à prévia aprovação do Município e dos órgãos estaduais competentes;

b) qualifica como clandestino ou irregular o parcelamento realizado sem aprovação ou em desconformidade com o projeto aprovado;

c) dispõe sobre a responsabilidade do loteador quanto à implantação da infraestrutura básica;

d) prevê sanções administrativas, civis e penais ao loteador que descumprir suas regras;

Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que estabelece diretrizes gerais da política urbana, impondo ao Poder Público o dever de ordenar o desenvolvimento urbano, assegurar as funções sociais da cidade e da propriedade e disciplinar a regularização fundiária de áreas ocupadas em desconformidade com a legislação;

Lei Federal nº 9.985/2000 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC), que prevê a figura da Zona de Amortecimento das unidades de conservação, impondo controle e compatibilização dos usos no entorno, especialmente quando se tratar de áreas sensíveis sob o ponto de vista ambiental;

Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais), em especial os arts. 60 e 64, que tipificam condutas relacionadas ao exercício de atividades potencialmente

Município de Pedregulho - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

poluidoras, à execução de obra em desacordo com as normas ambientais e urbanísticas, e à falta de licença ou autorização dos órgãos competentes;

Lei Federal nº 13.022/2014 (Estatuto Geral das Guardas Municipais), que atribui às Guardas Municipais a função de proteger bens, serviços e instalações municipais, bem como de atuar de forma preventiva na proteção do meio ambiente, do patrimônio público e do ordenamento urbano, em cooperação com demais órgãos de fiscalização;

Legislação urbanística e ambiental municipal, incluindo o Plano Diretor, as leis de uso e ocupação do solo e demais normas correlatas, que:

a) fixam padrões urbanísticos mínimos para parcelamento do solo;

b) exigem infraestrutura básica (drenagem, saneamento, vias, energia, áreas públicas e verdes);

c) disciplinam licenciamentos, embargos e sanções administrativas.

Some-se a isso o **Relatório Técnico de Vistoria de 11.11.2025,** que descreve minuciosamente o parcelamento irregular, a ausência de aprovação municipal e do GRAPROHAB, as edificações já existentes, a insuficiência de infraestrutura adequada, a localização em Zona de Amortecimento de Unidade de Conservação e a necessidade de EIV, recomendando expressamente que os responsáveis regularizem o parcelamento ou desfaçam o empreendimento.

Com base nesses elementos, é **dever jurídico do Município atuar de forma célere, coordenada e eficaz para:**

a) interromper o avanço do loteamento irregular;

b) impedir a consolidação de ocupações em desconformidade com a legislação;

c) preservar o meio ambiente, a ordem urbanística e o interesse de terceiros de boa-fé;

Município de Pedregulho - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

d) fornecer elementos técnicos e probatórios para eventual responsabilização civil, administrativa e criminal dos responsáveis.

2. RECOMENDAÇÕES À GUARDA CIVIL MUNICIPAL (GCM)

A Guarda Civil Municipal de Pedregulho, por meio de seus agentes, ***deverá adotar, no âmbito de suas atribuições legais, as seguintes medidas:***

2.1 Fiscalização Periódica Quinzenal

Realizar diligências e fiscalizações quinzenais no local, **REGISTRANDO:**

a) data e horário da fiscalização;

b) condições gerais do Condomínio Bom Jesus;

c) existência de obras em andamento ou concluídas;

d) presença de materiais de construção, maquinário, veículos e pessoas;

E) qualquer outra circunstância relevante.

2.2 Registro Documental Detalhado

Toda diligência deverá resultar em:

a) Relatório circunstanciado de fiscalização, descrevendo pormenorizadamente o que foi constatado;

b) Boletim de Ocorrência (BO), sempre que houver indícios de ilícitos urbanísticos, ambientais ou de continuidade de obras em loteamento irregular.

Os relatórios deverão ser numerados e arquivados de forma cronológica.

2.3 Registro Fotográfico Comparativo

Município de Pedregulho - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Em todas as diligências, a GCM deverá realizar **registro fotográfico**, **buscando**:

a) utilizar, tanto quanto possível, os mesmos pontos, ângulos e enquadramentos em cada visita, de forma a permitir comparação temporal do avanço das obras, terraplanagem, aberturas de vias e demais intervenções;

b) indicar, no relatório, a data e o local aproximado de cada fotografia, de modo a preservar sua utilidade probatória.

2.4 Embargo Imediato de Obras

Constatada a existência de:

a) obras em andamento;

b) ampliações;

c) reformas;

d) terraplanagem;

e) abertura de novas vias ou acessos internos, a GCM deverá proceder ao **embargo imediato** das atividades, ***por meio de:***

e.1) anotação expressa em relatório e BO;

e.2) afixação, quando possível, de **aviso ou placa de "OBRA EMBARGADA – LOTEAMENTO IRREGULAR"**, constando data, identificação da GCM e referência ao parcelamento irregular do Condomínio Bom Jesus.

2.5 Qualificação, Notificação e Coleta de Contratos

Em todas as diligências em que houver pessoas no local, **a GCM deverá:**

Município de Pedregulho - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

a) qualificar e identificar todos os presentes (proprietários, ocupantes, trabalhadores, corretores, loteadores), colhendo RG, CPF, endereço e contato telefônico;

b) NOTIFICAR FORMALMENTE:

b.1) o proprietário tabular (Ozair José dos Santos);

b.2) o **responsável pela loteadora WR Empreendimentos Imobiliários** (Wellington Camilo Nunes);

b.3) NA AUSÊNCIA DESTES, **qualquer pessoa** que esteja autorizando, executando ou financiando obras, intervenções ou ocupação no local;

b.4) solicitar, sempre que possível, cópia de todos os contratos, recibos ou instrumentos que vinculem o notificado ao lote, ***tais como:***

b.4.1) contratos ou promessas de compra e venda;

b.4.2) cessões de direitos;

b.4.3) recibos de pagamento;

b.4.4) compromissos particulares ou outros ajustes escritos;

As cópias deverão ser anexadas ao relatório de fiscalização. **Em caso de recusa na apresentação dos documentos**, tal fato deverá ser expressamente consignado no relatório e no BO.

2.6 Advertência Expressa Sobre Proibição de Comercialização

Nas notificações, relatórios e autos de embargo lavrados no local, a GCM deverá fazer constar, ***de forma clara e destacada, que***:

a) O CONDOMÍNIO BOM JESUS ***constitui parcelamento de solo irregular, sem aprovação da Prefeitura Municipal de Pedregulho e do GRAPROHAB;***

b) Estão terminantemente proibidas:

b.1) novas vendas, compras, promessas de compra e venda ou cessões de direitos relativas a lotes no empreendimento;

b.2) a veiculação de anúncios (em redes sociais, placas, faixas, classificados, aplicativos ou qualquer meio físico ou digital) que ofereçam lotes à venda ou para cessão;

b.3) qualquer ato que incentive ou viabilize novas obras, ampliações, reformas ou intervenções no local;

b.4) qualquer alienação, promessa de alienação, transferência de direitos ou negócio jurídico envolvendo lotes do Condomínio Bom Jesus ***deverá ser previamente comunicada:***

b.4.1) ao **Poder Público Municipal** (Prefeitura/Secretaria de Obras/Procuradoria Jurídica/GCM); e ao **Ministério Público do Estado de São Paulo (MP/SP)**, para que os órgãos competentes possam se manifestar sobre o ato, expedir recomendações e, se for o caso, adotar as medidas judiciais cabíveis.

ESSA ADVERTÊNCIA ***deverá constar por escrito*** nas notificações entregues, com comprovação de ciência (assinatura, AR, certidão da GCM etc.).

2.7 Continuidade de Obras Após a Primeira Fiscalização e Embargo

Para fins desta Recomendação, considera-se primeira fiscalização formal aquela em que após esta recomendação:

a) for constatada a existência de obras em andamento;

b) forem lavrados relatório circunstanciado e, se necessário, BO;

c) for realizado o **embargo administrativo** das obras, com a devida advertência e registro fotográfico.

Município de Pedregulho - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Em fiscalizações posteriores, caso a GCM constate:

a) a continuidade de obras previamente embargadas;

b) o início de novas obras, ampliações ou intervenções;

c) ***a realização de novos negócios de comercialização de lotes, deverá***:

c.1) Lavrar novo Relatório Circunstanciado e BO, descrevendo minuciosamente o descumprimento do embargo, identificando, sempre que possível, os responsáveis;

c.2) Lavrar os Autos de Infração e demais peças administrativas cabíveis, nos termos da legislação municipal, em face dos responsáveis pela continuidade das obras e intervenções, especialmente pelo descumprimento de embargo e manutenção de obras em parcelamento irregular;

c.3) Comunicar imediatamente tais ocorrências à Procuradoria Jurídica do Município, para análise e adoção de medidas judiciais (inclusive eventual pedido de tutela de urgência em ação civil pública);

c.4) Comunicar a situação à Polícia Civil e ao Ministério Público, diante de possível prática de crimes previstos na Lei nº 6.766/1979 e na Lei nº 9.605/1998.

2.8 Relatório Consolidado Periódico

A GCM deverá elaborar ***relatório consolidado trimestral, com***:

a) número de diligências realizadas;

b) síntese das ocorrências mais relevantes;

c) descrição da evolução das obras, ocupações e intervenções no local;

Município de Pedregulho - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

d) indicação das notificações e autos lavrados.

O relatório deverá ser encaminhado à **Procuradoria Jurídica e à Secretaria de Obras e Engenharia**, para subsidiar as decisões administrativas e judiciais futuras.

3. RECOMENDAÇÕES À SECRETARIA DE OBRAS E ENGENHARIA

A Secretaria de Obras e Engenharia, no âmbito de suas atribuições, ***deverá adotar as seguintes providências:***

3.1 Instalação Imediata de Placas de Aviso e Proibição

Determinar a instalação imediata de placas de aviso e proibição:

a) no acesso principal ao Condomínio Bom Jesus;

b) em pontos estratégicos internos, de modo que sejam **facilmente visíveis** a qualquer pessoa que circule ou pretenda adentrar no local.

3.2 Conteúdo das Placas – Proibição de Obras e Comercialização

As placas deverão conter, **no mínimo**, as seguintes informações, em linguagem clara:

a) INDICAÇÃO de que se trata de **loteamento/parcelamento de solo irregular**, sem aprovação da Prefeitura Municipal de Pedregulho e do GRAPROHAB;

b) INFORMAÇÃO de que estão **proibidas**:

b.1) a continuidade de obras e construções em andamento;

b.2) a realização de novas edificações, ampliações, reformas ou intervenções;

b.3) a venda, compra, promessa de venda, cessão de direitos, anúncios ou qualquer forma de comercialização dos lotes;

b.4) ADVERTÊNCIA de que qualquer alienação, promessa de alienação, transferência de direitos ou negócio jurídico relativo a lotes do Condomínio Bom Jesus ***deverá ser previamente comunicada ao Poder Público Municipal e ao Ministério Público do Estado de São Paulo;***

b.5) REFERÊNCIA DE QUE A ÁREA se encontra em **Zona de Amortecimento do Parque Estadual da Furna do Bom Jesus, sujeita a controle especial.**

3.3 Comunicação ao Cartório de Registro de Imóveis e a Concessionárias de Serviços Públicos

A Secretaria de Obras **deverá propor ao Chefe do Poder Executivo a expedição de ofícios:**

a) ao **Cartório de Registro de Imóveis de Pedregulho**, comunicando a existência de parcelamento irregular vinculado à Matrícula nº 7.235 e requerendo a **averbação, na matrícula, da condição de loteamento irregular/embargado**, para ciência de terceiros de boa fé;

b) ÀS CONCESSIONÁRIAS de energia elétrica - CPFL, ao serviço de abastecimento de água e esgoto - SABESP e a outros prestadores de serviços essenciais, *recomendando que*:

b.1) NÃO REALIZEM NOVAS LIGAÇÕES INDIVIDUAIS de energia, água/esgoto ou outros serviços nos lotes do Condomínio Bom Jesus **enquanto persistir a irregularidade do parcelamento**;

b.2) COMUNIQUE-SE PREVIAMENTE o Município e o Ministério Pùblico do Estado de São Paulo, sobre qualquer pedido de nova

Município de Pedregulho - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

ligação, alteração de carga ou extensão de rede na área, para ciência e manifestação.

3.4 Estudo de Viabilidade de Regularização Fundiária

A Secretaria de Obras deverá, em conjunto com a Procuradoria Jurídica e a Secretaria de Assistência Social, **avaliar:**

a) a possibilidade de enquadramento do caso em regularização fundiária de interesse social ou específico, na forma da legislação federal e municipal, sem prejuízo da responsabilização do loteador e demais responsáveis;

b) as obras de infraestrutura mínima necessárias (pavimentação, drenagem, saneamento, energia regular, vias, áreas públicas e verdes);

c) a necessidade de elaboração de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** e de eventuais estudos ambientais complementares, em razão da **proximidade da unidade de conservação.**

O resultado dessa avaliação deverá constar de **nota técnica**, a ser compartilhada com a Procuradoria Jurídica, o Ministério Público e os demais órgãos envolvidos.

3.5 Cadastro Social dos Ocupantes

Em articulação com a **Secretaria de Assistência Social**, RECOMENDA-SE:

a) A REALIZAÇÃO DE CADASTRO SOCIAL DAS FAMÍLIAS já residentes no Condomínio Bom Jesus;

b) A IDENTIFICAÇÃO de situações de **vulnerabilidade socioeconômica**;

c) A ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO ***em programas habitacionais ou outras políticas públicas de moradia***.

O objetivo é compatibilizar:

Município de Pedregulho - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

a) a repressão necessária ao parcelamento clandestino, e

b) a proteção da dignidade das famílias já instaladas, evitando, na medida do possível, consequências sociais desproporcionais.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. A presente Recomendação Administrativa **não exaure** outras medidas que a Administração possa adotar, no âmbito de suas competências, para resguardar o interesse público, o meio ambiente e a ordem urbanística.

4.2. Os órgãos destinatários deverão **implementar imediatamente** as providências aqui indicadas, mantendo a Procuradoria Jurídica informada, por escrito, das ações já realizadas e daquelas em curso.

4.3. EVENTUAIS DÚVIDAS QUANTO À INTERPRETAÇÃO OU EXECUÇÃO DESTA RECOMENDAÇÃO ***poderão ser dirimidas junto à Procuradoria Jurídica do Município.***

Pedregulho, 21 de novembro de 2025

Rodrigo Pereira Martins

Procurador Jurídico - OAB/SP. 350.885

Matrícula Funcional nº. 2895

TERMO DE EMBARGO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREGULHO

ESTADO DE SÃO PAULO

****

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

1. IDENTIFICAÇÃO DA OCORRÊNCIA

Data: ____ / ____ /_____
Horário: ____h : ____min

Local da Ocorrência: Condomínio Bom Jesus – Sítio Bom Jesus – Município de Pedregulho/SP.

Agente(s) da Guarda Civil Municipal (GCM) responsável(is) pelo presente Termo:

1. Nome: _____ **Matrícula:** _____

2. Nome: _____ **Matrícula:** _____

3. Nome: _____ **Matrícula:** _____

4. Nome: _____ **Matrícula:** _____

5. Nome: _____ **Matrícula:** _____

Boletim de Ocorrência (se lavrado): nº _____

Referência: Recomendação Administrativa de 21.11.2025 – Parcialamento de Solo Irregular "Condomínio Bom Jesus"

2. IDENTIFICAÇÃO DO NOTIFICADO / RESPONSÁVEL

( ) Proprietário tabular do imóvel

( ) Responsável pela loteadora / empreendimento

( ) Adquirente / promissário comprador

( ) Ocupante / possuidor direto

( ) Corretor / intermediador

( ) Responsável pela obra (engenheiro / mestre de obras / empreiteiro)

( ) Outro: _____

****

Rua Cel. André Vilela, 96 - Centro – Pedregulho-SP
Fone /Fax(16) 3171-9400 -e-mail: pmpedregulho@pedregulho.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREGULHO

ESTADO DE SÃO PAULO

****

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

Nome completo: _____

CPF: _____ **RG:** _____

Endereço residencial: _____

Telefone / contato: _____

Caso o notificado represente pessoa jurídica (empresa, imobiliária, associação etc.):

Razão Social / Nome Fantasia: _____

CNPJ: _____

3. DESCRIÇÃO DA OBRA / INTERVENÇÃO EMBARGADA

Na data e horário acima indicados, a equipe da GCM, em fiscalização no Condomínio Bom Jesus, **constatou a existência da seguinte obra/intervenção**:

( ) Construção nova (residencial)

( ) Construção nova (comercial / mista)

( ) Ampliação de construção existente

( ) Reforma / alteração estrutural

( ) Terraplanagem / movimentação de terra

( ) Abertura de via / rua / acesso interno

( ) Instalação de padrão de energia / rede clandestina

( ) Outra(s):_____

Lote / referência interna (quando possível):

( ) Lote nº _____ / quadra _____ (informação obtida em contrato/anúncio/outro)

( ) Local identificado por ponto de referência interno: _____

****

Rua Cel. André Vilela, 96 - Centro – Pedregulho-SP
Fone /Fax(16) 3171-9400 -e-mail: pmpedregulho@pedregulho.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREGULHO

ESTADO DE SÃO PAULO

****

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

Situação da obra no momento da fiscalização:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Existência de obras anteriores embargadas no mesmo local:

( ) Não há registro anterior de embargo neste local.

( ) Há registro de embargo anterior (Termo de Embargo nº._____ , *lavrado em*____ /____/_____), constatada continuidade/descumprimento.

****

Rua Cel. André Vilela, 96 - Centro – Pedregulho-SP
Fone /Fax(16) 3171-9400 -e-mail: pmpedregulho@pedregulho.sp.gov.br

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

4. FUNDAMENTAÇÃO DO EMBARGO

O presente **EMBARGO ADMINISTRATIVO** é efetivado pela Guarda Civil Municipal de Pedregulho, **no exercício do poder de polícia administrativa do Município, com fundamento:**

a) na **Constituição Federal** (arts. 30, I e VIII; 182; 183; 225), que atribui ao Município a competência para promover o adequado ordenamento territorial, controlar o uso, parcelamento e ocupação do solo e proteger o meio ambiente;

b) na **Lei Federal nº 6.766/1979** (Parcelamento do Solo Urbano), em especial quanto à ilicitude do parcelamento realizado sem aprovação municipal e dos órgãos competentes, bem como à caracterização de loteamento/parcelamento clandestino ou irregular;

c) no **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**, que impõe ao Poder Público o dever de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

d) na **Lei Federal nº 9.985/2000** (SNUC), considerando que o Condomínio Bom Jesus se encontra em **Zona de Amortecimento do Parque Estadual da Furna do Bom Jesus**, impondo controle especial sobre usos e intervenções na área;

e) na **Lei Federal nº 9.605/1998** (Lei de Crimes Ambientais), notadamente em relação à execução de obras potencialmente poluidoras ou em desacordo com normas ambientais e urbanísticas, sem a devida licença;

f) na **Lei Federal nº 13.022/2014** (Estatuto Geral das Guardas Municipais), que atribui à GCM o dever de colaborar na proteção do patrimônio público, do meio ambiente e do ordenamento urbanístico;

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

g) na **legislação urbanística e ambiental municipal**, incluindo o Plano Diretor e as leis de uso e ocupação do solo, que fixam padrões urbanísticos mínimos e exigem prévia aprovação de parcelamentos de solo;

h) na **Recomendação Administrativa de 21.11.2025**, expedida pela Procuradoria Jurídica do Município de Pedregulho, referente ao **Parcelamento de Solo Irregular "Condomínio Bom Jesus"**, que determina a adoção de medidas coordenadas de fiscalização, embargo e proibição de comercialização de lotes.

Diante da constatação de que o **Condomínio Bom Jesus configura parcelamento de solo irregular**, sem aprovação da Prefeitura Municipal e do GRAPROHAB, e de que a obra acima descrita integra ou favorece a consolidação do referido empreendimento, **IMPÕE-SE O EMBARGO IMEDIATO** da obra/intervenção constatada, como medida necessária à proteção da ordem urbanística e ambiental.

5. CONTEÚDO DO EMBARGO E OBRIGAÇÕES DO NOTIFICADO

Por meio deste **TERMO**, a Guarda Civil Municipal de Pedregulho:

5.1. DETERMINA, AO NOTIFICADO, O QUE SEGUE:

a) SUSPENSÃO IMEDIATA de toda e qualquer obra, intervenção, ampliação, reforma, terraplanagem, movimentação de terra, abertura de via, instalação de estruturas ou qualquer atividade voltada à construção, modificação ou consolidação de edificação no lote/local descrito;

b) ABSTENÇÃO de iniciar novas obras, ampliações ou intervenções no lote/local embargado e em qualquer outro lote que possua ou detenha no perímetro do Condomínio Bom Jesus;

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

c) PROIBIÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO, até ulterior deliberação, de qualquer forma de negociação relativa ao lote/local, ***especialmente:***

c.1) venda ou compra;

c.2) promessa de compra e venda;

c.3) cessão ou transferência de direitos;

c.4) doação;

c.5) permuta;

c.6) qualquer outro negócio jurídico que envolva alienação total ou parcial do imóvel ou de fração ideal;

d) PROIBIÇÃO DE ANÚNCIOS, por qualquer meio (internet, redes sociais, placas, faixas, classificados, folhetos, aplicativos, imobiliárias etc.), que ofereçam lotes ou construções no Condomínio Bom Jesus à venda, locação, cessão ou similares;

e) O dever de **não solicitar novas ligações individuais de energia, água ou outros serviços públicos** para o lote embargado, sem prévia ciência e manifestação do Município;

f) O dever de **comunicar previamente** ao **Poder Público Municipal** (Procuradoria Jurídica/Secretaria de Obras) e ao **Ministério Público do Estado de São Paulo (MP/SP)** qualquer intenção de alienar, prometer alienar, transferir ou ceder direitos sobre o lote localizado no Condomínio Bom Jesus, aguardando a manifestação dos referidos órgãos.

5.2. CIÊNCIA SOBRE POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DO DESCUMPRIMENTO

O notificado é advertido de que:

****

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREGULHO

ESTADO DE SÃO PAULO

****

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

a) A CONTINUIDADE DE OBRAS OU A REALIZAÇÃO DE NOVAS INTERVENÇÕES, em descumprimento deste embargo, ***poderá configurar:***

a.1) infrações administrativas urbanísticas e ambientais, sujeitas a multas, demolições e demais sanções previstas em lei;

a.2) indícios de práticas delituosas, nos termos da Lei nº 6.766/1979, da Lei nº 9.605/1998 e demais normas aplicáveis, passíveis de comunicação à Polícia Civil e ao Ministério Público para adoção das medidas criminais cabíveis;

a.3) o presente embargo **não gera presunção de regularidade do lote nem convalida eventual contrato existente**, cabendo ao notificado buscar orientação jurídica própria quanto à sua situação contratual e fundiária;

a.4) o Município poderá promover, por intermédio de seus órgãos competentes, ***a adoção de ações civis públicas, demolitórias, de recomposição ambiental e outras medidas judiciais e administrativa*s**, caso verificada a persistência das irregularidades.

6. DOCUMENTOS E CONTRATOS APRESENTADOS

No ato da fiscalização, o notificado:

( ) Apresentou contrato(s)/documento(s) relativo(s) ao lote/intervenção.

( ) Não apresentou qualquer contrato/documento.

( ) Recusou-se a apresentar contrato/documento.

Documentos recolhidos (descrever):

1. _____
_____
_____

( ) **Cópias foram anexadas a este Termo / Relatório de Fiscalização.**

****

Rua Cel. André Vilela, 96 - Centro – Pedregulho-SP
Fone /Fax(16) 3171-9400 -e-mail: pmpedregulho@pedregulho.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREGULHO

ESTADO DE SÃO PAULO

****

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

Observações adicionais relevantes (ex.: recusa expressa, declarações, presença de outras pessoas, anúncios afixados no local etc.):

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

( ) Foram realizadas fotografias do local, obra e entorno, que seguem anexadas a este Termo / Relatório de Fiscalização, com registro da data e do ponto aproximado de tomada.

Quantidade de fotos: _____

Quantidade de vídeos: _____

****

Rua Cel. André Vilela, 96 - Centro – Pedregulho-SP
Fone /Fax(16) 3171-9400 -e-mail: pmpedregulho@pedregulho.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREGULHO

ESTADO DE SÃO PAULO

****

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR
(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

8. CIÊNCIA E ASSINATURAS

Declaro, na qualidade de notificado, que **tomei ciência** do conteúdo deste **TERMO DE EMBARGO**, das razões que motivaram sua lavratura e das obrigações e proibições nele constantes.

( ) **ASSINO CIENTE**, recebendo cópia deste Termo.

( ) **RECUSO-ME A ASSINAR**, mas fui cientificado verbalmente e me foi oferecida cópia deste Termo.

( ) **RECUSO-ME A RECEBER CÓPIA**, ciente de que o Termo será encaminhado aos órgãos competentes.

Notificado / Responsável:

Nome: _____
RG: _____ CPF: _____
Assinatura: _____

Local e data: Pedregulho/SP, ____ de _____ de 20____.

Agente(s) da Guarda Civil Municipal (GCM):

1. Nome: _____ Matrícula: _____

Assinatura: _____

2. Nome: _____ Matrícula: _____

Assinatura: _____

****

Rua Cel. André Vilela, 96 - Centro – Pedregulho-SP
Fone /Fax(16) 3171-9400 -e-mail: pmpedregulho@pedregulho.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREGULHO

ESTADO DE SÃO PAULO

****

TERMO DE EMBARGO

CONDOMÍNIO BOM JESUS – PARCELAMENTO DE SOLO IRREGULAR

(Matrícula nº 7.235 – CRI de Pedregulho/SP)

3. Nome: _____ Matrícula: _____

Assinatura: _____

4. Nome: _____ Matrícula: _____

Assinatura: _____

5. Nome: _____ Matrícula: _____

Assinatura: _____

DESTINAÇÃO DO TERMO:

1ª via – Arquivo da GCM / processo interno;

2ª via – Notificado.

****

Rua Cel. André Vilela, 96 - Centro – Pedregulho-SP
Fone /Fax(16) 3171-9400 -e-mail: pmpedregulho@pedregulho.sp.gov.br