



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Patos De Minas / 2ª Vara Cível da Comarca de Patos de Minas

Avenida Padre Almir Neves de Medeiros, 1600, Guanabara, Patos De Minas - MG - CEP: 38701-118

PROCESSO Nº: 5016469-43.2025.8.13.0480

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL PÚBLICA (65)

ASSUNTO: [Parcelamento do Solo]

AUTOR: Ministério Público - MPMG CPF: não informado

RÉU: RONILDO DE OLIVEIRA SANTOS CPF: 112.880.226-03 e outros

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais – MPMG em face de Ronildo de Oliveira Santos, Kênia Cristina dos Santos Sousa, L. F. D. S. e Rafael Gustavo Silva, objetivando a tutela da ordem urbanística e ambiental em razão de parcelamento irregular do solo rural na região da Fazenda Barreiro, no Município de Patos de Minas/MG, com destinação urbana, sem a devida autorização do poder público e em desacordo com a legislação aplicável.

Conforme apurado no Inquérito Civil nº 02.16.0480.0209359.2025-34, que subsidiou a presente ação, denúncias anônimas e vistorias realizadas pela Polícia Militar de Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Planejamento de Patos de Minas/MG, em datas como 11/06/2025 e 29/07/2025, respectivamente, constataram fortes indícios da implantação de um chaceamento clandestino.

Foram observadas a abertura de vias, piqueteamento de lotes com áreas inferiores ao módulo rural mínimo e o início de edificações, tudo sem o necessário licenciamento e aprovação dos órgãos competentes. Os requeridos foram notificados administrativamente para paralisar as atividades, mas permaneceram inertes e os anúncios de venda persistiram, conforme



documentação acostada nos IDs MPe 3865840, ID MPe 3956279, ID MPe 3956293 e ID MPe 4309903.

Em decisão interlocutória anterior (ID 10534861952), foi deferida a tutela de urgência pleiteada pelo Ministério Público, determinando aos requeridos a apresentação de contratos e listas de adquirentes, além da abstenção imediata de realizar vendas, publicidade, recebimento de prestações e qualquer ato de parcelamento ou transformação física dos imóveis. Contudo, informações recentes juntadas aos autos, incluindo novas denúncias e vídeos com imagens aéreas (ID MPe 5568547, ID MPe 5565982 e ID MPe 6170293), demonstram o flagrante descumprimento da ordem judicial, com a continuidade das obras e da comercialização dos lotes, inclusive por corretores, indicando que apenas 17 das 40 chácaras inicialmente ofertadas ainda estariam disponíveis para venda.

Cumpram ainda registrar que a matrícula imobiliária de nº 66.699, indicada pelos requeridos como pertencente ao imóvel em questão, refere-se a imóveis urbanos, e não foi localizado registro de propriedade rural na região da Fazenda Barreiro em nome dos envolvidos, o que aponta para a ausência de individualização registral da gleba rural objeto do parcelamento (ID MPe 4620858, ID MPe 4620869 e ID MPe 4620871).

Ademais, verifica-se que as tentativas de citação pessoal de Ronildo de Oliveira Santos, Kênia Cristina dos Santos Sousa e Rafael Gustavo Silva restaram infrutíferas, sendo que a requerida Lorena Fernandes dos Santos foi devidamente citada (ID 10555980760), mas a ausência dos demais requeridos prejudica a regular instrução processual e a efetividade das medidas já impostas.

A persistência das condutas ilícitas, mesmo após a concessão da tutela de urgência e as diversas tentativas de notificação e citação, demonstra a necessidade de reforço das medidas coercitivas para assegurar o resultado prático do processo e resguardar os direitos difusos da coletividade. A proteção da ordem urbanística e ambiental, bem como dos consumidores de boa-fé, justifica a intervenção judicial.

O art. 497 do Código de Processo Civil autoriza o juiz a determinar providências que assegurem o resultado prático equivalente da tutela de fazer ou de não fazer, sendo irrelevante a demonstração de culpa ou dolo para a inibição da prática de um ilícito.

Diante do exposto e considerando a recalcitrância dos requeridos em cumprir as determinações judiciais e administrativas, as quais estão a gerar danos imensuráveis à coletividade e aos eventuais adquirentes de lotes no empreendimento irregular, e a fim de garantir a efetividade da prestação jurisdicional e a proteção dos interesses em questão, profiro a presente decisão.

Defiro as seguintes medidas:

Indisponibilidade da Matrícula do Imóvel

Determino a expedição de ofício ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Patos de Minas/MG para que proceda à averbação da indisponibilidade sobre o imóvel objeto da matrícula nº 66.699, ou sobre a gleba maior onde está sendo implantado o chacreamento clandestino, caso se verifique que a referida matrícula não o abrange integralmente, ou ainda sobre as matrículas de eventuais lotes já individualizados, se identificáveis.

Esta medida visa garantir o conhecimento de terceiros sobre a irregularidade do parcelamento e impedir novas aquisições de boa-fé, prevenindo futuros embargos de terceiro.

Colocação de Placa Informativa no Local do Empreendimento

Determino a expedição de ofício à Secretaria Municipal de Planejamento de Patos de Minas/MG para que, no exercício de seu poder de polícia, providencie a instalação de placas informativas no local do chacreamento irregular, com o texto sugerido pelo Ministério Público (ID 10627224471, pág. 5-6), a fim de alertar a população sobre a ilegalidade do empreendimento e afastar potenciais compradores, dando publicidade às decisões administrativas e judiciais.

Notificação dos Corretores para Retirada de Anúncios

Determino a intimação pessoal dos corretores de imóveis WELLINGTON MASCARENHAS, inscrito no CRECI sob o n. 39974, com endereço na Rua Elio Pereira dos Santos, 139, Residencial Barreiro, Patos de Minas, telefone n. (34)



99161-3185, e LOURENÇO DAS DORES DE FREITAS, inscrito no CRECI sob o n. 51992, com escritório na Rua Tenente Geraldo Alves de Sousa, 598, Bairro Afonso Queiroz, Patos de Minas, telefone (34) 999609774.

Eles deverão, no prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas a contar da intimação, remover de seus portfólios de vendas, sites, redes sociais, banners ou quaisquer outros tipos de anúncios (físicos ou eletrônicos) toda e qualquer oferta referente aos lotes (chácaras) situados na Fazenda Barreiro, comercializados como “Chácaras Bella Paisagem”. A omissão no cumprimento desta determinação sujeitará os corretores às penalidades cíveis e criminais cabíveis, especialmente o Art. 51 da Lei nº 6.766/79, que tipifica como crime a conduta de quem concorre, de qualquer modo, para a prática de loteamento não autorizado, bem como o crime de desobediência.

Aplicação de Multa Diária (Astreintes)

Diante do reiterado descumprimento das obrigações de fazer e não fazer impostas na tutela de urgência anteriormente concedida, fixo multa diária no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada um dos requeridos, a incidir em caso de novo descumprimento de qualquer das obrigações impostas na decisão liminar de ID 10534861952 e nesta decisão.

Tal valor será revertido em favor do Fundo Especial do Ministério Público. Conforme a Súmula 410 do Superior Tribunal de Justiça, a prévia intimação pessoal do devedor constitui condição necessária para a cobrança de multa pelo descumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, devendo esta incidir, portanto, a contar da citação pessoal, caso persista o descumprimento.

Expedição de Novos Mandados de Citação

Determino a expedição de novos mandados de citação para os requeridos Ronildo de Oliveira Santos, Kênia Cristina dos Santos Sousa e Rafael Gustavo Silva, nos endereços atualizados fornecidos pelo Ministério Público (ID 10627224471, pág. 2). O Oficial de Justiça encarregado deverá certificar os horários em que compareceu ao local, em caso de não localização dos citandos, esgotando todas as tentativas para a efetivação da citação pessoal.

Por outro lado, indefiro o pedido de bloqueio e indisponibilidade de outros bens (bloqueio de dinheiro) dos requeridos.

Esta medida, de caráter excepcionalíssimo, não se justifica neste momento processual, pois, embora haja indícios de comercialização ilegal e potencial lesão a consumidores, não foram apresentados elementos que demonstrem, por ora, a iminência de dilapidação patrimonial dos requeridos, além do próprio imóvel objeto da lide. A indisponibilidade da matrícula já decretada serve como garantia primária, sendo a comprovação da dilapidação ou da insuficiência dos bens já constrictos para a reparação dos danos um pressuposto para a concessão de medidas tão gravosas.

Confiro à presente decisão força de ofício/mandado para todos os fins.

Intime-se.

Cumpra-se com urgência.

VINICIUS DE AVILA LEITE

Juiz de Direito (em substituição)

2ª Vara Cível da Comarca de Patos de Minas

