

Ofício n.º 198/2026/1ªPJ-TP

Três Pontas, data da assinatura eletrônica.

A Sua Excelência o Senhor
Antônio Afonso Oliveira
Câmara Municipal de Santana da Vargem
Praça Prefeito Hernani Pereira Scatolino, n.º 50 – Centro
37.195-000 – Santana da Vargem – MG.
diretoria@santanadavargem.mg.leg.br
(35) 3858 – 1229

Assunto: **Procedimento Administrativo n.º 30.16.0694.0110296/2024-60**

Senhor Presidente,

1. Encontra-se em trâmite, no âmbito da 1ª Promotoria de Justiça, o Procedimento Administrativo n.º 30.16.0694.0110296/2024-60, cuja cópia da portaria segue inclusa, instaurado para acompanhar o cumprimento das cláusulas do Termo de Ajustamento de Conduta celebrado com o compromissário Município de Santana da Vargem no bojo dos autos do Inquérito Civil n.º 02.16.0694.0021630/2023-76.

2. Visando a instruir referido procedimento, com fundamento no artigo 129, incisos III e VI, da Constituição Federal, artigo 8.º, § 1.º, da Lei n.º 7.347/85, artigo 26, inciso I, alínea *b*, da Lei n.º 8.625/93, e artigo 67, inciso I, alínea *b*, da Lei Complementar n.º 34/94, encaminho-lhe cópia da ata da reunião, bem como cópia do despacho ID MPE n.º 6519655 para ciência.

Atenciosamente,

ARTUR FORSTER GIOVANNINI
Promotor de Justiça



ASSINADO ELETRONICAMENTE POR:

ARTUR FORSTER GIOVANNINI, Promotor de Justiça, em 13/05/2026, às
16:58

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
81F88-246D3-3FFEE-068AF**

Para verificar as assinaturas leia o QR code ao
lado ou acesse
<https://mpe.mpmg.mp.br/validar>



ARQUIVAMENTO

PA-TAC n.º 30.16.0694.0110296/2024-60

Trata-se de **Procedimento Administrativo** instaurado para acompanhar o cumprimento do **Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)** firmado com o **Município de Santana da Vargem**.

O objetivo principal é a execução de **obras de infraestrutura urbana** (asfalto, rede elétrica, drenagem, etc.) no loteamento "**Nova Santana**". Este loteamento é a base do programa habitacional municipal "**Realizando Sonhos**", aprovado pela Lei Municipal n. 1.504/2019, que trata da doação de 51 lotes para famílias de baixa renda do município.

O TAC vigente proíbe expressamente o município de entregar escrituras ou transferir a posse dos lotes antes que a infraestrutura do loteamento esteja 100% concluída e este regularizado.

Lado outro, os beneficiários precisam das escrituras para acessar **financiamentos habitacionais** (como o Minha Casa, Minha Vida) e iniciar as construções.

O Município enviou o **Projeto de Lei Complementar nº 020/2025** e solicitou ao Ministério Público a celebração de um **Termo Aditivo** para permitir a entrega gradual das escrituras conforme a conclusão de etapas da obra.

O **PLC 020/2025 moderniza e expande** a Lei 1.504/2019, principalmente permitindo **financiamento habitacional** antes da conclusão da infraestrutura, criando estrutura mais formal que o Termo de Entrega, e oferecendo maior proteção aos beneficiários (renúncia

voluntária, inclusão em outros programas). Porém, enfrenta **questão jurídica pendente** sobre compatibilidade com o TAC.

Após detida análise dos argumentos apresentados, ressalto que, além das responsabilidades pelo descumprimento do TAC que se encontram exaustivamente previstas do acordo firmado, o gestor municipal deve atentar para o fato de que, **mesmo que a lei municipal autorize a escritura, o Cartório de Registro de Imóveis segue a Lei Federal n.º 6.766/79 e pode se recusar a registrar as escrituras, se constatar que o loteamento não possui os requisitos necessários, tornando o documento municipal sem valor prático para os beneficiários.**

O objetivo da nova lei é permitir que o cidadão consiga financiamento, no entanto, **instituições financeiras exigem a matrícula do imóvel livre de ônus e com a infraestrutura garantida, caso contrário, o crédito não é aprovado, frustrando o objetivo principal da lei.**

Logo, a solução apresentada pelo Município de Santana da Vargem, se mostra inviável, devendo este providenciar a execução e conclusão das obras do loteamento, conforme previsto no TAC.

Ressalte-se que, caso necessário e mediante justificativa, os prazos poderão ser reavaliados.

Diante do exposto, expeça-se ofício ao Município de Santana da Vargem para ciência do presente despacho e requerimentos pertinentes.

Três Pontas, data da assinatura eletrônica

ARTUR FORSTER GIOVANNINI



**1ª Promotoria de
Justiça da Comarca
de Três Pontas/MG .**

PROMOTOR DE JUSTIÇA





ASSINADO ELETRONICAMENTE POR:

ARTUR FORSTER GIOVANNINI, Promotor de Justiça, em 17/03/2026, às
17:30

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
16C8C-16264-2A368-E3E9D**

Para verificar as assinaturas leia o QR code ao
lado ou acesse
<https://mpe.mpmg.mp.br/validar>



ATA REUNIÃO

PA-TAC 30.16.0694.0110296/2024-60

Em 11 de março de 2026, às 14h30min, foi realizada reunião de **on line**, por intermédio do aplicativo *Teams*, para tratar da questão referente ao Loteamento Nova Santana, na qual estavam presentes o Promotor de Justiça, Dr. Artur Forster Giovannini, a Analista do Ministério Público, Any Pereira Silva, o Procurador da Câmara Municipal de Santana da Vargem, Dr. Felipe Mota e Silva e os seguintes vereadores: Luiz Felipe Mendonça Rodrigues, Silmara Gislaine Honório, Bruna Renata Teodoro Silva, Gleyton de Oliveira Souza, Paulo José Barbosa e Viviane Martins Silva Oliveira. O Promotor de Justiça deu início à reunião saudando o presentes e oportunizando que o assunto fosse abordado. Conforme exposto pelos vereadores, o Município de Santana da Vargem encaminhou o Projeto de Lei Complementar n.º 020, de 26 de novembro de 2025, que **dispõe sobre a Criação do Programa Habitacional “Realizando Sonhos”, mediante a Doação de lotes urbanos de propriedade do Município de Santana da Vargem para fins de moradia**, para apreciação da Câmara Municipal. Após a apresentação do referido projeto verificou-se que este revoga a Lei n. 1.504/2019, que trata do mesmo tema. Todavia, diante da existência de um Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público, os vereadores questionaram a legalidade de eventual aprovação da nova legislação. Após diversas considerações feitas pelos presentes, estes foram cientificados de que o Termo de Ajustamento de Conduta firmado é expresso, no que se refere à transmissão dos terrenos sem que as obras estejam concluídas, conforme consta da Cláusula 4: “*O Compromissário deverá abster-se de quaisquer atos de outorga de uso, posse ou de transação da propriedade envolvendo “lotes” inseridos no*



parcelamento irregular em questão, até a regularização da respectiva área.”

Diante das manifestações apresentadas pelos presentes, o Promotor de Justiça esclareceu que não é possível entregar o loteamento de forma parcial, que as obras devem ser realizadas integralmente, conforme previsto no TAC; que sem a conclusão das obras os beneficiários não poderão obter alvará de construção, nem as escrituras dos terrenos. Por fim, restou consignado que serão requisitadas informações ao Município quanto ao cadastro das famílias beneficiárias, bem como com relação às obras de infraestrutura já realizadas o local. Sem mais assuntos a tratar, encerro a presente ata, que segue assinada por mim, _____, Analista do Ministério Público, pelo Promotor de Justiça e pelos presentes. Nada mais.

Três Pontas, 11 de março de 2026

Artur Forster Giovannini
Promotor de Justiça



ASSINADO ELETRONICAMENTE POR:

ARTUR FORSTER GIOVANNINI, Promotor de Justiça, em 23/03/2026, às
14:17

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
276CF-24CF3-BCC23-6C3BA
Para verificar as assinaturas leia o QR code ao
lado ou acesse
<https://mpe.mpmg.mp.br/validar>



ATA REUNIÃO

PA-TAC 30.16.0694.0110296/2024-60

Em 11 de março de 2026, às 14h30min, foi realizada reunião de **on line**, por intermédio do aplicativo *Teams*, para tratar da questão referente ao Loteamento Nova Santana, na qual estavam presentes o Promotor de Justiça, Dr. Artur Forster Giovannini, a Analista do Ministério Público, Any Pereira Silva, o Procurador da Câmara Municipal de Santana da Vargem, Dr. Felipe Mota e Silva e os seguintes vereadores: Luiz Felipe Mendonça Rodrigues, Silmara Gislaine Honório, Bruna Renata Teodoro Silva, Gleyton de Oliveira Souza, Paulo José Barbosa e Viviane Martins Silva Oliveira. O Promotor de Justiça deu início à reunião saudando o presentes e oportunizando que o assunto fosse abordado. Conforme exposto pelos vereadores, o Município de Santana da Vargem encaminhou o Projeto de Lei Complementar n.º 020, de 26 de novembro de 2025, que **dispõe sobre a Criação do Programa Habitacional “Realizando Sonhos”, mediante a Doação de lotes urbanos de propriedade do Município de Santana da Vargem para fins de moradia**, para apreciação da Câmara Municipal. Após a apresentação do referido projeto verificou-se que este revoga a Lei n. 1.504/2019, que trata do mesmo tema. Todavia, diante da existência de um Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público, os vereadores questionaram a legalidade de eventual aprovação da nova legislação. Após diversas considerações feitas pelos presentes, estes foram cientificados de que o Termo de Ajustamento de Conduta firmado é expresso, no que se refere à transmissão dos terrenos sem que as obras estejam concluídas, conforme consta da Cláusula 4: *“O Compromissário deverá abster-se de quaisquer atos de outorga de uso, posse ou de translação da propriedade envolvendo “lotes” inseridos no*



parcelamento irregular em questão, até a regularização da respectiva área.”

Diante das manifestações apresentadas pelos presentes, o Promotor de Justiça esclareceu que não é possível entregar o loteamento de forma parcial, que as obras devem ser realizadas integralmente, conforme previsto no TAC; que sem a conclusão das obras os beneficiários não poderão obter alvará de construção, nem as escrituras dos terrenos. Por fim, restou consignado que serão requisitadas informações ao Município quanto ao cadastro das famílias beneficiárias, bem como com relação às obras de infraestrutura já realizadas o local. Sem mais assuntos a tratar, encerro a presente ata, que segue assinada por mim, _____, Analista do Ministério Público, pelo Promotor de Justiça e pelos presentes. Nada mais.

Três Pontas, 11 de março de 2026

Artur Forster Giovannini
Promotor de Justiça



ASSINADO ELETRONICAMENTE POR:

ARTUR FORSTER GIOVANNINI, Promotor de Justiça, em 23/03/2026, às
14:17

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
276CF-24CF3-BCC23-6C3BA
Para verificar as assinaturas leia o QR code ao
lado ou acesse
<https://mpe.mpmg.mp.br/validar>

