



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná
6ª Promotoria de Justiça da Comarca de União da Vitória

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Autos de Procedimento Administrativo n. 0152.18.000684-2

Pelo presente Termo de Ajustamento de Conduta, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, alterado pelo art. 113 da Lei n. 8.078/90, o(s) abaixo qualificado(s) o celebram e se obrigam a cumprir as obrigações pactuadas.

COMPROMITENTE: O MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL, neste ato representado pelo agente ministerial que abaixo subscreve;

COMPROMISSÁRIOS: MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 76.339.688/0001-09, com prefeitura sede na Av. Vitória, 167, Centro, Cruz Machado/PR, representado pelo prefeito Sr. EUCLIDES PASA; e

ERVINO DUBAY, brasileiro, casado, agricultor, portador do RG n. 6473120-3/PR e do CPF n. 016.161.359-48, nascido em 20/11/1974, natural de Cruz Machado/PR, filho de Thadeu Dubay Joanita Wur Dubay, residente na Linha Iguaçu Sul, Cruz Machado/PR, telefone: 98864 0186 e 99961 4041.

CONSIDERANDO, em face ao disposto no artigo 129, inciso III da Constituição Federal de 1988, a competência do Ministério Público à promoção do Inquérito Civil e da Ação Civil Pública para a proteção do Meio Ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

CONSIDERANDO o disposto na Lei n. 10.257/2001 e na Lei n. 6.766/79, que estabelecem diretrizes gerais urbanas, padrões de desenvolvimento urbano e impõem o crescimento ordenado das cidades, tutelando, pois, interesse de natureza difusa atinente ao chamado meio ambiente artificial, entendido como o espaço urbano construído;

CONSIDERANDO que as normas contidas na Lei n. 6.766/79 são de observância obrigatória por todo aquele que efetuar, ou apenas iniciar, loteamento ou desmembramento do solo urbano, constituindo ainda obrigação do Poder Público Municipal zelar pela regular implementação de tais projetos;

CONSIDERANDO ser obrigação dos loteadores a execução dos projetos de infraestrutura básica, estando inclusive sujeitos ao ressarcimento de danos e à desapropriação, medidas previstas nos arts. 40 e 41 da Lei n. 6.766/79;



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

6ª Promotoria de Justiça da Comarca de União da Vitória

CONSIDERANDO as disposições da Lei Municipal de Cruz Machado n. 1.234/2010, que dispõe sobre loteamentos, desmembramentos e regularização fundiária;

CONSIDERANDO que não foi aberto o inventário de Thadeu Dubay, o qual deixou a esposa Joanita Wur Dubay e seis filhos, dentre eles o compromissário Ervino Dubay, e, Fernando Dubay, Ivo Dubay, Aderlei Dubay, Josiane Dubay e Araci Dubay;

CONSIDERANDO que o compromissário PESSOA FÍSICA parcelou o imóvel de matrícula n. 24.672 do 2º CRI, de propriedade de Espólio de Thadeu Dubay e de Joanita Wur Dubay, situado de frente para a Linha Antas, Cruz Machado/PR, com área de 241.167,71 m² (o empreendedor compromissário vendeu mais de 100 lotes com metragem de 360 m² cada, sendo que cerca de 30 lotes estão com residências construídas ou em fase final de construção cerca de 20 de frente para Estrada Linha Antas e Estrada da Torre e outras 10 estão no interior do loteamento);

CONSIDERANDO que o referido loteamento não possui licença do órgão ambiental tampouco autorização do Município de Cruz Machado e que, conseqüentemente, não se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis, apresentando inúmeras irregularidades como ausência de obras de infraestruturas básicas e o resguardo de áreas verdes e destinadas ao uso comunitário;

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/79, em seu art. 50, tipifica como crime contra a administração pública a ação de *"dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios"*;

CONSIDERANDO que a Lei n. 9.605/98, em seu art. 60, tipifica como crime ambiental a ação de *"construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar em qualquer parte do território nacional, estabelecimentos, obras ou serviços, potencialmente poluidores sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, ou contrariando as normas legais e regulamentares pertinentes"*;

RESOLVEM

Formalizar, neste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**, mediante as seguintes cláusulas:



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

6ª Promotoria de Justiça da Comarca de União da Vitória

CLÁUSULA PRIMEIRA: O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA assume a obrigação de fazer consubstanciada em regularizar documentalmente perante a municipalidade, o Cartório de Registro de Imóveis e o órgão ambiental competente a área objeto do parcelamento do solo correspondente à matrícula n. 24.672 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da Lei n. 6.766/79.

§ 1º. O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá encaminhar ao órgão ministerial, fotocópia do protocolo do pedido de licença/autorização a ser formulado perante a municipalidade, **no prazo de 180 dias** a contar da celebração do presente termo de ajustamento de conduta, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 200,00.

§ 2º. O pedido de licença/autorização referido no parágrafo anterior deverá ser instruído com os documentos referidos nos arts. 61 e 63 da Lei Municipal n. 1.234/2010 e conter projeto/planta que atenda às diretrizes de áreas mínimas e máximas e testadas definidas na Lei de Zoneamento e Ocupação do Solo Municipal bem como atender aos demais requisitos urbanísticos previstos nos arts. 18 a 27 da Lei Municipal n. 1.234/2010.

§ 3º. O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá encaminhar ao órgão ministerial fotocópia dos protocolos dos pedidos de licença prévia, licença de instalação e, caso exigido pelo órgão ambiental, licença de operação, devidamente instruídos com os documentos referidos nos arts. 15, 16 e 18 da Resolução SEMA n. 23/2018, **no prazo de 180 dias** a contar da celebração do presente termo de ajustamento de conduta ou a contar da obtenção da licença prévia ou da licença de instalação, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 200,00.

§ 4º. O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá registrar o projeto de loteamento na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, na forma dos arts. 82 e seguintes da Lei Municipal n. 1.234/2010, **no prazo de 180 dias**, a contar da data da aprovação do projeto pela municipalidade, sob pena de caducidade da licença/autorização nos termos do art. 18 da Lei n. 6.766/79.

§ 5º. Em caso de descumprimento das obrigações previstas na Cláusula Primeira, sem prejuízo da execução das multas previstas nos §§ 1º e 2º, ou em caso de não obtenção ou caducidade das licenças/autorizações da municipalidade e do órgão ambiental, o COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá desfazer o loteamento, com o pagamento de indenização pelos danos ambientais e urbanísticos e ressarcir os adquirentes lesados, mediante a restituição das quantias pagas, com juros e correção monetária, sem prejuízo da indenização por perdas e danos, cujo montante deverá ser apurado em regular processo de liquidação.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

6ª Promotoria de Justiça da Comarca de União da Vitória

§ 6º. Se os lotes estiverem situados em zona rural, em área de preservação ambiental e/ou apresente condições geológicas ou características de inundação que desaconselhem a edificação na área ou em parte dela, o COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá proceder o reassentamento de dos adquirentes que estejam residindo nos referidos lotes em outro local adequado, mediante justa indenização.

CLÁUSULA SEGUNDA: O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá encaminhar ao órgão ministerial comprovante da cientificação, via AR/MP, dos adquirentes acerca da assinatura do presente instrumento e do seu direito de receber a devolução das quantias pagas, **no prazo de 90 (noventa) dias**, sob pena de pagamento de multa diária, no valor de R\$ 200,00, para cada adquirente injustificadamente não notificado.

CLÁUSULA TERCEIRA: O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA assume as seguintes obrigações de não fazer até a comprovação da completa regularização do loteamento:

a) Fazer cessar imediatamente quaisquer atos que impliquem na alienação de lotes tais como: vendas, promessas de vendas, reservas, publicidade ou, ainda, a cobrança ou o recebimento de prestações dos adquirentes de lotes situados no imóvel objeto deste compromisso de ajustamento, sob pena de pagamento de multa no valor de R\$ 20.000,00 por lote;

b) Interromper imediatamente todas e quaisquer obras ou atividades que redundem na implantação física do empreendimento (tais como obras de terraplanagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, edificações, supressão de vegetação, movimentação de terras etc.), ainda que executadas por terceiros ou pelos próprios adquirentes dos lotes, sob pena de pagamento de multa no valor de R\$ 20.000,00 por obra ou atividade;

c) Afixar, **no prazo de 60 dias**, placas e faixas na área em comento informando acerca dos impedimentos constantes no presente instrumento, em especial quanto à proibição da sua execução e da alienação dos lotes, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 200,00.

CLÁUSULA QUARTA: Obtidas as autorizações/licenças previstas na Cláusula Primeira, o COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA assume a obrigação de fazer consistente em adequar o loteamento, desenvolvendo todas as obras necessárias à regularização do empreendimento, nos termos do que preceitua a Lei n. 6.766/79 e demais leis federais, estaduais e municipais vigentes procedendo à implantação física do loteamento, mediante:

- A demarcação de quadras e lotes, observando as diretrizes previstas na Lei 6.766/79 (ou mais restritivas previstas na Lei Municipal n. 1.234/2010);



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

6ª Promotoria de Justiça da Comarca de União da Vitória

- O resguardo do percentual de 35% da área útil da gleba para as áreas de uso comum, procedendo-se a implantação da(s) área(s) verde(s), área(s) para fins comunitários e vias de circulação;

- A implantação das obras de infraestrutura básica do Loteamento, dotando-o, deste modo, no prazo de dois anos de:

a) Sistema de captação, drenagem, e escoamento de águas pluviais adequados, de forma a impedir a formação de poças d'água, proliferação de vetores e problemas relativos à circulação de pessoas e veículos automotores, bem como impedir que terceiros executem obras no local, inclusive os adquirentes dos lotes;

b) Rede para abastecimento de água potável;

c) Sistema coletivo de coleta e tratamento para o esgotamento sanitário, enquanto não servido o empreendimento pela rede pública de coleta e tratamento; e

d) Solução para a energia elétrica domiciliar.

§ 1º O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá encaminhar ao órgão ministerial termo de constatação de obras, a ser expedido pelo Município, o qual atestará o cumprimento das obrigações constantes na Cláusula Segunda bem como certidões de vistoria dos projetos executados a serem expedidas pelas concessionárias de energia elétrica e de água e saneamento, quando concluídas as obrigações previstas Cláusula Quarta;

§ 2º O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá concluir as obras de infraestrutura e as obrigações previstas na Cláusula Quarta, respeitando o cronograma aprovado, com duração máxima de 04 anos, nos termos do art. 18, V, da Lei n. 6.766/79, sob pena de multa mensal, no valor de R\$ 5.000,00.

CLÁUSULA QUINTA: O COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO deverá fiscalizar as obrigações de não fazer previstas na Cláusula Terceira e, em caso de descumprimento, notificar e aplicar as penalidades cabíveis ao empreendedor, de acordo com a Lei Municipal n. 1.234/2010 e, sem prejuízo, comunicar o descumprimento imediatamente ao órgão ministerial, sob pena de improbidade administrativa.

CLÁUSULA SEXTA: O COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO para aprovação do loteamento deverá exigir do empreendedor caução para implantação das obras de infraestrutura previstas na Cláusula Quarta, sob pena de improbidade administrativa.

CLÁUSULA SÉTIMA: Caso o empreendedor descumpra as obrigações relativas à implantação do loteamento, o COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO deverá instaurar e concluir procedimento administrativo visando



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

6ª Promotoria de Justiça da Comarca de União da Vitória

aferir a viabilidade de regularização do loteamento, valendo-se inclusive da caução prestada, na forma do art. 40 da Lei n. 6.766/1979, no prazo de 120 dias, sob pena de pagamento de multa diária, no valor de R\$ 200,00.

CLÁUSULA OITAVA: O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA não se opõe a averbação à margem da matrícula n. 24.672 do 2º CRI do presente termo de compromisso.

CLÁUSULA NONA: As obrigações assumidas neste termo não desoneram o compromissário da obtenção de licenças e demais obrigações e exigências dos órgãos ambientais e da municipalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA: Os representantes do IAP encaminharão fotocópia do auto de infração a ser lavrado em razão da implantação irregular de loteamento no prazo de 30 dias.

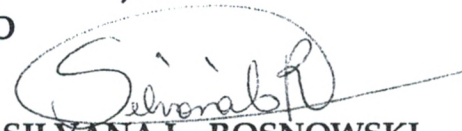
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O presente compromisso de ajustamento constitui título executivo, nos termos dos artigos 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e 784, inc. IV, do CPC, e tem eficácia plena a partir da data de sua celebração.

União da Vitória, 26 de outubro de 2018


ERVINO DUBAY

COMPROMISSÁRIO


MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO
REP. PREFEITO EUCLIDES PASA
COMPROMISSÁRIO

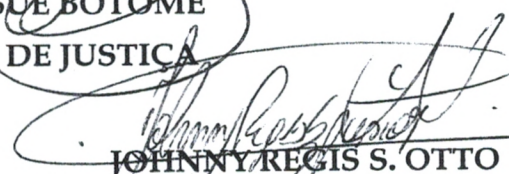

SILVANA L. ROSNOWSKI
CHEFE DE GABINETE

NELSON CLETO JUNIOR
IAP


ROSANGELA M. K. FRANCK
IAP


JULIANA MITSUE BOTOMÉ
PROMOTORA DE JUSTIÇA


JONATHAS M. HRYNIEWICZ
CPF 070.188.689-71 - TESTEMUNHA


JOHNNY REGIS S. OTTO
CPF 928.268.229-34 - TESTEMUNHA