TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Autos de Inquérito Civil n. 0152.20.001907-2

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

ADILSON FERNANDO KOTESKI, brasileiro, em união estável, funcionário público municipal de Cruz Machado (motorista), portador do RG n. 7.224.400-1/PR e do CPF nº 030.888.839-17, nascido em 24/07/1980, natural de Porto União/SC, filho de Mariano Koteski e de Estefania Koteski, residente e domiciliado na Av. Engenheiro Ferreira Correia, 360, fundos, Matriz, Cruz Machado/PR, telefone 42 99804 5634.

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;

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

CONSIDERANDO que os compromissários pessoas físicas parcelaram o imóvel de matrícula n. 28.984 do 2º CRI, de sua propriedade, situado na Rua Charqueada, em Cruz Machado-PR, loteado em 20 unidades vendidas por contrato particular e mais cerca de 100 a lotear, com área de cerca de 4,2 hectares passível de ocupação, resguardada a área de reserva legal; sendo que há cerca de 12 lotes que estão com residências construídas ou em fase final de construção e cerca de 100 lotes ainda não foram negociados com terceiros;

CONSIDERANDO que o referido loteamento não possui licença do órgão ambiental tampouco autorização do Município de Cruz Machado e que, consequentemente, 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 o teor das declarações prestadas na presente data pelos representantes do Município de Cruz Machado e pelos demais compromissários (ata anexa);

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 CONDUTA**, mediante as seguintes cláusulas:

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. 28.984 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 consulta prévia a ser formulado perante a municipalidade, devidamente instruído com os documentos previstos no art. 52 da Lei Municipal n. 1.234/2010, **no prazo de 120 dias,** e atender as requisições do órgão municipal nos prazos fixados por este ou, se não houver fixação de prazo, no prazo de 30 dias, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 100,00;

§ 2º. O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá encaminhar ao órgão ministerial, fotocópia do protocolo do pedido de alvará a ser formulado perante a municipalidade, **no prazo de 90 dias a contar da obtenção da licença prévia do IAT,** e atender as requisições do órgão municipal nos prazos fixados por este ou, se não houver fixação de prazo, no prazo de 30 dias, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 100,00;

§ 3º. O pedido de alvará referido no § 2º 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 n. 1216/2009 (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;

§ 4º. O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá encaminhar ao órgão ministerial, fotocópia do protocolo do pedido de Licença Prévia (LP) perante o Instituto Água e Terra (IAT), devidamente instruído com os documentos referidos no art. 21 da Resolução SEDEST nº 68/2019, **no prazo de 120 dias**, a contar da assinatura deste termo de ajustamento de conduta, e atender as requisições do órgão ambiental nos prazos fixados ou, se não houver fixação de prazo, no prazo de 30 dias, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 100,00;

§ 5º O COMPROMISSÁRIO PESSOA FÍSICA deverá, **no prazo de 90 dias** a contar da obtenção da licença prévia, encaminhar ao órgão ministerial fotocópia do protocolo do pedido de Licença de instalação (LI) perante o Instituto Água e Terra (IAT), devidamente instruído com os documentos referidos no art. 22 da Resolução SEDEST nº 68/2019, e atender as requisições do órgão ambiental nos prazos fixados ou, se não houver fixação de prazo, no prazo de 30 dias sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 100,00;

§ **6º** 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 60 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.

§ **7º** Em caso de descumprimento das obrigações previstas na Cláusula Primeira, sem prejuízo da execução das multas supracitadas, 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.

§ **8º** 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 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 (indicando sua qualificação completa e endereço) acerca da assinatura do presente instrumento, **no prazo 90 (sessenta) dias**, sob pena de pagamento de multa diária, no valor de R$ 100,00, 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$ 15.000,00 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$ 15.000,00 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$ 100,00.

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);

- 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;

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 ou outro sistema caso seja autorizado/aprovado pelo Instituto Água e Terra (IAT);

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 na 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 multa de R$ 10.000,00 por evento.

CLÁUSULA SEXTA: O COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO para aprovação do loteamento deverá exigir dos empreendedores caução para implantação das obras de infraestrutura previstas na Cláusula Quarta, sob pena de multa de R$ 10.000,00.

CLÁUSULA SÉTIMA: Caso o empreendedor descumpra as obrigações relativas à implantação do loteamento, o COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO deverá instaurar e concluir procedimento administrativo visando 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 à averbação à margem da matrícula n. 28.984 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: O presente termo de compromisso terá eficácia de título executivo extrajudicial, tanto para as obrigações de fazer, quanto para as obrigações pecuniárias neles assumidas, de acordo com os arts. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e 784, inc. XII, do Código de Processo Civil.

§ 1º A celebração deste compromisso resultará no arquivamento do Inquérito Civil n. 0152.20.001907-2 e na instauração de Procedimento Administrativo para fiscalização do seu cumprimento, nos termos do art. 73, inc. II e IV e 74 do Ato Conjunto n. 001/2019-PGJ/CGMP.

§ 2º As partes acordam que o presente termo de compromisso produzirá efeitos a partir da data de sua celebração, nos termos do art. 118, § 2º, *in fine*, do Ato Conjunto n. 001/2019-PGJ/CGMP.

União da Vitória, 03 de junho de 2020

ADILSON FERNANDO KOTESKI
COMPROMISSÁRIO

MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO
COMPROMISSÁRIO
rep. Prefeito Euclides Pasa

SILVANA LUZIA ROSNOWSKI
CHEFE DE GABINETE

JULIANA MITSUE BOTOMÉ
PROMOTORA DE JUSTIÇA

JONATHAS M. HRYNIEWICZ
CPF 070.188.689-71
TESTEMUNHA

RODRIGO ANTONIO DE SOUZA
CHEFE TRIBUTAÇÃO
TESTEMUNHA