TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Autos de Inquérito Civil n. 0152.20.002652-3

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 pela agente ministerial que abaixo subscreve;

COMPROMISSÁRIO: 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.

CONSIDERANDO 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, conforme art. 129, inciso III, da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO o teor das Leis n. 10.257/2001 e 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 o teor da Lei Municipal de Cruz Machado n. 1.234/2010, que dispõe sobre loteamentos, desmembramentos e regularização fundiária;

CONSIDERANDO o teor da Lei n. 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e o teor do Decreto n. 9.310/2018, que instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana;

CONSIDERANDO o Programa Morar Legal do Governo do Estado do Paraná, por intermédio da Companhia de Habitação do Paraná – Cohapar, que tem por objetivo prestar auxílio aos Município na regularização fundiária de núcleos urbanos informais situados em seu território, com recursos do Fundo Estadual de Combate à Pobreza do Paraná previsto na Lei Estadual n. 18.573/2015;

CONSIDERANDO o loteamento irregular sobre o imóvel de matrícula n. 23.728 do 2º CRI e o falecimento da proprietária/loteadora

Wanda Hunik em 06/04/2019 (fl. 19-A), cujo inventário n. 0001901-79.2019.8.16.0207, ajuizado pelo Município de Cruz Machado, por ora, não possui herdeiros conhecidos/localizados;

CONSIDERANDO que o referido loteamento não possui licença do órgão ambiental tampouco autorização de implantação 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 que o loteamento irregular em questão está situado em Zona Residencial Mista, em princípio, não possui área de preservação permanente e área de risco;

CONSIDERANDO que o loteamento possui núcleo informal urbano consolidado, há mais de 20 anos, possivelmente constituído por famílias com rendimento familiar não superior a 05 salários mínimos;

RESOLVEM

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

CLÁUSULA PRIMEIRA: O COMPROMISSÁRIO deverá fiscalizar e cumprir as seguintes obrigações relativas ao loteamento irregular (ocupação irregular) situado no imóvel de matrícula n. 23.728 do 2º CRI, até a conclusão de sua regularização fundiária:

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$ 5.000,00 por lote;

b) Impedir 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$ 5.000,00 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 de execução de obras e alienação dos lotes, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 50,00.

d) Notificar e aplicar as penalidades cabíveis ao agente que alienar lotes ou prosseguir com obras de execução, 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$ 5.000,00 por evento.

CLÁUSULA SEGUNDA: O COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de identificar o núcleo urbano informal constituído no imóvel de matrícula n. 23.728 do 2º CRI e formular pedido de inclusão destes no Programa Morar Legal para regularização fundiária, mediante ofício dirigido ao Presidente da Cohapar a ser protocolizado no Escritório Regional da referida instituição em União da Vitória/PR, instruído com fotocópia da matrícula do imóvel, croqui da área pretendida de Reurb e a identificação que for possível de forma preliminar dos atuais moradores, no prazo de 60 dias, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 50,00;

§ 1º. O Município deverá encaminhar a Cohapar documentos pessoais dos adquirentes/atuais moradores, dos contratos particulares de compra e venda, planta dos lotes ocupados pelo núcleo urbano informal, certidão de imóveis eventualmente existentes em nome dos adquirentes/atuais moradores no Município e comprovante de renda média familiar, no prazo de 120 dias;

§ 2º. O compromissário deverá atender as requisições da Cohapar e encaminhar a documentação necessária ao processamento do pedido em questão, no prazo fixado por esta ou em 60 dias, se não houver prazo fixado, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 50,00.

CLÁUSULA TERCEIRA: O COMPROMISSÁRIO deverá instaurar procedimento administrativo previsto no art. 28 da Lei n. 13.465/2017 para regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado situado no imóvel de matrícula 23.728 do 2º CRI, instruído com os documentos indicados no § 1º da cláusula segunda, e classificar a Reurb nas modalidades previstas no art. 13 da mesma lei, no prazo de 120 dias, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 50,00;

§ 1º. A classificação da Reurb-S deve considerar a definição de baixa renda estabelecida em ato do Poder Público municipal, desde que a renda familiar não seja superior a 05 salários-mínimos, conforme dispõe o parágrafo único do art. 6º do Decreto n. 9.310/2018;

§ 2º. O compromissário deverá verificar se o beneficiário preenche as condições previstas no § 1º do art. 16 do Decreto n. 9.310/2018 para fins de legitimação fundiária na Reurb-S;

§ 3º. O compromissário deverá instruir o procedimento administrativo com a anuência de todos os beneficiários, interessados, proprietários e confinantes ou promover sua notificação, inclusive dos herdeiros de Wanda Hunik que forem identificados na ação de inventário n. 1901-79.2019.8.16.0207, na forma do art. 24 do Decreto n. 9.310/2018, no prazo de 90 dias após a instauração do procedimento, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R$ 50,00;

§ 4º. Após a notificação dos interessados, o compromissário deverá promover a fase de elaboração do projeto de regularização fundiária e exigir os requisitos mínimos que ele deve conter, previstos nos incs. I a X do art. 30 do Decreto n. 9.310/2018, incluindo cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial e termo de compromisso assinado pelos responsáveis para cumprimento do cronograma físico e por duas testemunhas, conforme dispõe o art. 21, § 1º, do Decreto n. 9.310/2018;

§ 5º. O custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 do Decreto n. 9.310/2018, no caso da Reurb-S, caberá ao ente público da administração direta ou indireta, e no caso da Reurb-E, aos seus potenciais beneficiários, conforme dispõe o art. 26, § 1º, do Decreto n. 9.310/2018, sem prejuízo da celebração de convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, conforme dispõe o art. 29 da Lei n. 13.465/2017, e/ou Cohapar, conforme dispõe o Decreto Estadual n. 2.845/2011;

§ 6º. Na Reurb-S cabe ao compromissário ou, mediante provocação deste, à concessionária ou permissionária dos serviços públicos, a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma, conforme dispõem os arts. 30, § 4º, do Decreto n. 9.310/2018 (incluído pelo Decreto n. 9.597/2018) e 34 do Decreto n. 9.310/2018;

§ 7º. Na Reurb-E o compromissário deverá definir, quando da aprovação do projeto de regularização fundiária, os responsáveis pela implantação dos sistemas viários, da infraestrutura essencial e das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, na forma do art. 35 do Decreto n. 9.310/2018, que poderão ser os beneficiários da Reurb-E, e firmar com eles, como condição de aprovação da Reurb, termo de compromisso para cumprimento do cronograma físico;

§ 8º. Caso o compromissário arque com o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial no loteamento irregular deixado pela *de cujus* Wanda Hunik em quaisquer das modalidades de Reurb, deverá ressarcir-se na via judicial, inclusive requerendo reserva de bens em garantia em caráter cautelar;

§ 9º. Caso o núcleo urbano esteja em áreas de risco, o compromissário deverá observar as regras do art. 36 e seus parágrafos do Decreto n. 9.310/2018;

§ 10. O compromissário deverá dar andamento regular ao procedimento administrativo, sem paralisações injustificadas por período superior a 60 dias, sob pena de pagamento de multa diária de R$ 50,00;

§ 11. Após a elaboração do projeto de regularização fundiária, o compromissário deverá: sanear o processo; proferir decisão, na forma do art. 37 do Decreto n. 9.310/2018, por meio de ato formal, ao qual será dado publicidade; expedir Certidão de Regularização Fundiária (CRF); e levar a CRF e o projeto de regularização fundiária aprovado no cartório de registro de imóveis, na forma do art. 21 do Decreto n. 9.310/2018;

§ 12. O registro da regularização fundiária urbana rege-se pelas regras previstas nos arts. 40 e seguintes do Decreto n. 9.310/2018, sendo isentos de custas e emolumentos os atos necessários ao registro da Reurb-S, na forma do art. 53 do mesmo decreto.

CLÁUSULA QUARTA: O COMPROMISSÁRIO deverá ajuizar ação de conhecimento com rito ordinário perante o Juízo da Vara da Fazenda Pública da Comarca de União da Vitória/PR visando a conversão da área de 1,0307 hectares de reserva legal (conforme averbação 1/23.728) em área verde urbana e para transferência dos lotes institucionais do imóvel de matrícula n. 23.728 (identificados em planta), em nome do ente municipal, conforme dispõe o art. 43 da Lei n. 6.766/79, na proporção mínima de 35% da área loteável, conforme dispõe o art. 18 da Lei Municipal n. 1.234/2010, inclusive requerendo a reserva dos lotes correspondentes em caráter cautelar na referida ação judicial, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de R$ 50,00.

Parágrafo único. Caso o Município seja o inventariante, deverá promover a citação dos herdeiros de Wanda Hunik que forem identificados na ação de inventário n. 1901-79.2019.8.16.0207.

CLÁUSULA QUINTA: O não cumprimento integral ou parcial nos prazos fixados de quaisquer das obrigações previstas nas cláusulas primeira, segunda e terceira deste termo de ajustamento de conduta implicará,

independentemente de notificação extrajudicial ou de interpelação judicial, o dever de pagar as multas nelas previstas, que reverterão em proveito do Fundo Estadual de Proteção ao Meio Ambiente.

Parágrafo único. O não pagamento das multas implica execução pelo Ministério Público, incidindo a partir da data do vencimento o índice legal de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, sem prejuízo da execução específica das obrigações de fazer.

CLÁUSULA SEXTA: O COMPROMISSÁRIO, na condição de inventariante nos autos n. 0001901-79.2019.8.16.0207, não se opõe à averbação na margem da matrícula n. 23.728 do 2º CRI do presente termo de compromisso.

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente compromisso vinculará os futuros prefeitos do Município e os que lhe sucederem.

CLÁUSULA OITAVA: Este compromisso não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão de fiscalização, nem limita ou impede o exercício, por eles, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

CLÁUSULA NONA: 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. 0152220.002652-3 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, 17 de agosto de 2020

MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO
REP. PELO PREFEITO MUNICIPAL EUCLIDES PASA
COMPROMISSÁRIO

JULIANA MITSUE BOTOMÉ
PROMOTORA DE JUSTIÇA

TESTEMUNHAS:

JONATHAS M. HRYNIEWICZ
CPF 070.188.689-71

MARY ANN K. S. BAZZO
CPF 037.051.729-64