



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITATIBA

Inquérito civil nº 32/2002

Assunto: Irregularidade no parcelamento do solo

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Aos 07 de junho de 2017, no prédio da Promotoria de Justiça de Itatiba, perante a Dra. Ana Paula Nidalchichi Ribeiro, 1ª Promotora de Justiça de Itatiba e detentora de atribuições ministeriais na área da Habitação e Urbanismo, comparecem o **MUNICÍPIO DE ITATIBA, denominado COMPROMISSÁRIO 1**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº. 50.122.571/0001-77, com sede na avenida Luciano Consoline, nº. 600, Bairro Jardim de Lucca, Itatiba-SP, CEP 13.253-205, representada pelo Prefeito Municipal, **Sr. DOUGLAS AUGUSTO PINHEIRO DE OLIVEIRA**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 42.206.788 SSP/SP, e inscrito no CPF sob nº. 367.738.988-70, neste ato assistido pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento de *Inquérito Civil n. 32/2002 (Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta)*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Itatiba, **Sr. JORGE NICOLAU**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 7.949.999 SSP/SP, e inscrito no CPF sob nº 924.986.808-10, e a pessoa jurídica denominada **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, representada por meio do seu Presidente, **Sr. CARLOS ALBERTO DE ANDRADE**, do seu vice-Presidente, **Sr. DARWIN FERREIRA OLIVEIRA**, de seu Tesoureiro, **Sr. ARMANDO DE SOUZA PRADO**, neste ato assistido pelo advogado, **Dr. WILLIANS BOTHER GRILLO**, advogado, portador da OAB/SP nº. 93936, conforme se verifica do ato constitutivo (doc. anexo), doravante **denominado COMPROMISSÁRIO 2**, para celebrarem o acordo nesta Promotoria de Justiça, nos seguintes termos:

1. O **COMPROMISSÁRIO 2** declara que é pessoa jurídica sem fins lucrativos e, desde a sua constituição, conforme prevê seu estatuto social, se dedica a promoção de lazer, atividades esportivas, culturais e sociais aos seus associados;

Não obstante, o **COMPROMISSÁRIO 2** reconhece, por sua atual diretoria, e outras cuja administração teve início no mês de maio de 2004, que algumas práticas adotadas em gestões anteriores contribuíram para a situação de irregularidade noticiada no presente inquérito civil, razão pela qual, desde então, a entidade vem promovendo inúmeras ações concretas para reverter este quadro, todas devidamente comprovadas nos autos;

2. O **COMPROMISSÁRIO 2**, desta forma, reconhece que não realizou a devida implantação do referido loteamento, nos termos da Lei nº 6.766/79.

Inquérito Civil n. 32/2002 (Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta)

[Assinatura manuscrita]
2



PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3. Assim, para regularizar o referido empreendimento, o **COMPROMISSÁRIO 2** obriga-se, nos termos do artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79, a regularizar o loteamento, complementando os projetos de regularização já apresentados perante a Prefeitura Municipal de Itatiba, nos autos do processo administrativo nº. 1999.08239, bem como aos demais órgãos competentes, no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente.

3.1 Na hipótese de a Prefeitura Municipal e os demais órgãos competentes formularem exigências complementares, o **COMPROMISSÁRIO 2** deverá atendê-las de imediato ou comprovar estar adotando as providências necessárias a tanto.

4. O projeto de regularização do empreendimento apresentado pelo **COMPROMISSÁRIO 2** deverá ser de acordo com o que foi implantado no local, sem possibilidade de expansão, e com as diretrizes municipais, além das exigências dos órgãos estaduais e federais competentes, destinando áreas públicas para uso institucional e para o sistema de lazer/áreas verdes.

5. O cronograma, com prazo máximo de 04 (quatro) anos, improrrogáveis, contados a partir da aprovação final do projeto de regularização por todos os órgãos competentes, para a execução das obras de infraestrutura básica indicadas nos incisos do § 5º, artigo 2º, da Lei Municipal n. 4.442/12, quais sejam:

I - escoamento de águas pluviais;

Inquérito Civil n. 32/2002 (Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

II - rede de energia elétrica e iluminação pública, padrão CPFL;

III - rede de esgotos sanitários, compreendendo coletores e ETE – Estação de Tratamento de Esgoto – para todo o loteamento, aprovado e operado pela concessionária local;

IV – rede de distribuição de água potável, podendo ser sistema isolado, aprovado e operado pela concessionária local;

V - vias de circulação cascalhadas e transitáveis, até a conclusão da pavimentação que dar-se-á no prazo e forma definidos na clausula sexta abaixo;

6. O **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga a realizar a pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, no prazo de 10 (dez) anos, de todas as vias de circulação do loteamento, a contar da aprovação final do projeto de regularização e consequente expedição do alvará municipal para a execução das obras de infraestrutura básica acima indicadas.

7. O **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga a providenciar junto aos órgãos da Administração Direta Federal, Estadual e Municipal, nos prazos legais, todas as licenças, certidões, autorizações e permissões que se fizerem necessárias à regularização de seu empreendimento. No silêncio da lei, o prazo será aquele fixado pela **COMPROMISSÁRIA 1**, não podendo se inferior a 60 (sessenta) dias.

8. Após a apresentação dos projetos de regularização junto aos órgãos competentes (CIDADE LEGAL, CETESB, DAEE, Município de Itatiba, ...) e sendo certificado a sua regularização por tais entidades, o **COMPROMISSÁRIO 2** se compromete a registrar o Inquérito Civil n. 32/2002 (Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição da referida aprovação.

DA RECUPERAÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

09. Objetivando a recuperação e a preservação Ambiental, o **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga a recuperar a Área de Preservação Permanente (APP) agredida com as construções civis, apresentando projeto de recuperação de área degradada a ser submetido à aprovação dos órgãos ambientais competentes -, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da assinatura do presente ajuste, iniciando a execução do projeto, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua aprovação.

10. Se o órgão ambiental competente recomendar a alteração nas obrigações constantes no projeto de recuperação, a fim de que o dano ambiental seja recuperado completamente, o **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga a observar e cumprir as medidas recomendadas por aquele órgão, na execução do projeto de recuperação.

11. O **COMPROMISSÁRIO 2** poderá, contudo, em relação aos imóveis construídos parcialmente sob a área de preservação permanente - APP, solicitar, junto aos órgãos ambientais competentes, autorização para compensar tal dano ambiental.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

12. Já, em relação aos imóveis construídos irregularmente sob a área de preservação permanente – APP, o **COMPROMISSÁRIO 1**, após prévia provocação do **COMPROMISSÁRIO 2**, se compromete a tomar todas as medidas administrativas, inclusive, judiciais, a fim de corroborar com o **COMPROMISSÁRIO 2**, a quem incumbe demoli-las e removê-las, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar das autorizações legais/administrativas, nos termos do item 09.

13. O **COMPROMISSÁRIO 2** visando a compensação ambiental, a proteção de áreas não degradadas e impedir qualquer forma de expansão imobiliária, se obriga a destinar a área referida no item 9, subitem II do Anexo (V 22), destes autos de inquérito civil, já aprovada pelo **COMPROMISSÁRIO 1**, de sua propriedade, instituindo sobre a mesma uma unidade de conservação de uso sustentável, na modalidade RESERVA PARTICULAR DO PATRIMONIO NATURAL (RPPN), qual, uma vez contabilizada com a APP e a Área de Reserva Legal se obtenha uma área de proteção ambiental total em torno de **907.354,86m² (novecentos e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro e oitenta e seis metros quadrados)**.

13.1. Constitui condição fundamental para viabilizar a implementação da obrigação referida nesta cláusula, a obtenção da revisão do lançamento tributário em aberto efetuado sobre a propriedade pelo **COMPROMISSÁRIO 1**, bem como a eventual concessão de prazos especiais para o pagamento do débito que remanescer após o ato de revisão do lançamento. Para tanto, o **COMPROMISSÁRIO 1** deverá cumprir tal condição, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da homologação deste acordo.



DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

14. O **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga ainda a realizar a regularização registrária do loteamento situado nas matrículas de nº 8.673 e 11.429 do Cartório de Registro de Imóvel de Itatiba, para a devida implantação do loteamento, realizando todos os atos necessários e todas as exigências legais.

14.1. Para tanto, o **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga, assim que finalizado o procedimento judicial nº. 91/2009 (281.01.2009.000167-2), em trâmite perante a 2ª Vara Cível desta Comarca de Itatiba, cujo objeto é a retificação de registro mobiliário das transcrições imobiliárias de nº 8.673 e 11.429, do CRI local, a proceder à fusão de tais imóveis em um único, de forma a obter uma matrícula individualizada da área resultante, se comprometendo, ainda, a fornecer todos os documentos e a cumprir todas as diligências necessárias ao mais breve sucesso de tais pleitos;

14.2. Obtida a retificação citada no item anterior, o **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga a, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da decisão definitiva proferida nos autos de retificação de área, a promover os atos necessários ao registro da escritura de compra e venda por meio da qual adquiriu a propriedade dos respectivos imóveis;

14.3. Na hipótese de o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba formular exigências complementares, o



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMPROMISSÁRIO 2 deverá atendê-las de imediato ou comprovar estar adotando as providências necessárias a tanto.

15. Após o devido registro do loteamento junto ao CRI de Itatiba, compromete-se o **COMPROMISSÁRIO 2** a fornecer aos adquirentes (devidamente cadastrados), que tenham cumprido com suas obrigações legais, o título de propriedade adequado para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba.

16. O **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga, enquanto não for feito o regular registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, a abster-se de efetuar a comercialização de qualquer área, casa ou edificação nos imóveis correspondentes às transcrições imobiliárias de nº 8.673 e 11.429 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, ou de título que dê direito a área, casa ou edificação naqueles imóveis, ou que dê direito a edificar em qualquer área daqueles imóveis. Também se obriga, no mesmo período, a não prestar sua anuência a eventuais negócios celebrados entre particulares versando sobre tais objetos;

16.1. Contudo, tal proibição não alcança as famílias que, oriundas das áreas de preservação permanente – APP, forem reassentadas dentro do loteamento.

16.1.a. Para estas famílias reassentadas, é permitida a ampliação da área construída nos imóveis já existentes no loteamento, conforme prévia autorização do **COMPROMISSÁRIO 1**, em até 35,00m², com a única finalidade de acomodar dignamente estas famílias;

16.1.b. É permitido/autorizado a permuta de imóveis (lotes e casas) por outras áreas livres dessa restrição, mediante prévia *Inquérito Civil n. 32/2002 (Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta)*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

autorização do **COMPROMISSÁRIO 1**, com a única finalidade de viabilizar o deslocamento (remoção) das famílias assentadas nas áreas de APP.

16.1.c. É permitida ainda a ampliação da área construída nos imóveis já existentes no loteamento, mediante prévia autorização do **COMPROMISSÁRIO 1**, em até 35,00m², com a única finalidade de acomodar dignamente essas famílias;

17. O **COMPROMISSÁRIO 2** deverá realizar a adequação do cadastro (recadastramento) de todas as famílias integrantes no loteamento (lotes e casas), as quais serão beneficiadas com a regularização do loteamento, com a devida anuência do **COMPROMISSÁRIO 1**, cujo objetivo é identificar os respectivos titulares, regularizando-os junto ao **COMPROMISSÁRIO 2**, bem como vinculando-os às exigências do processo de regularização urbanística e ambiental;

18. **OS COMPROMISSÁRIOS 1 e 2** exercerão seu Poder de Polícia Administrativa para impedir novas construções na área, bem como seu adensamento nas construções existentes, salvo nas hipóteses acima mencionadas, de modo a não prejudicar o projeto de regularização;

18.1. O **COMPROMISSÁRIO 1** se obriga, após prévia provocação do **COMPROMISSÁRIO 2**, a tomar as medidas judiciais necessárias para o eventual caso de descumprimento do item 19.

18.2. As pessoas que, eventualmente, cederem a qualquer título o lote ocupado ficarão automaticamente excluídas do cadastro;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

19. O **COMPROMISSÁRIO 1** se obriga a ingressar com todas as medidas judiciais necessárias, após prévia provocação por parte do **COMPROMISSÁRIO 2**, cuja finalidade é obter a regularização do loteamento.

20. Para dar publicidade e gerar conhecimento/esclarecimento a terceiros, o **COMPROMISSÁRIO 2** se obriga a manter, as suas expensas, o painel exposto a fls. 2124/2127 destes autos. O painel deverá ser mantido de forma visível a quem quer que se valha da entrada principal do empreendimento e deverá permanecer em bom estado de conservação, permanecendo nessas condições enquanto o empreendimento não houver sido regularmente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis local.

21. Se restar juridicamente e/ou tecnicamente impossível a regularização do loteamento, o **COMPROMISSÁRIO 2** se compromete a indenizar os adquirentes dos lotes ou seus sucessores a título de perdas e danos;

22. Havendo descumprimento de qualquer cláusula deste instrumento, quer em relação ao prazo final, quer em relação ao descumprimento das solicitações dos órgãos competentes para aprovação do loteamento, bem como da qualidade dos serviços mencionados, dentre outras exigências imprescindíveis para a regularização do loteamento, salvo motivo de força maior, sem prejuízo das penalidades administrativas municipais, o **COMPROMISSÁRIO 2** sofrerá culminação de **multa diária no montante de 01 (um) salário mínimo**, por cada uma das obrigações não cumpridas.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

22.1. Por sua vez, havendo descumprimento das obrigações assumidas pelo **COMPROMISSÁRIO 1** neste instrumento, ser-lhe-á imputada **multa diária de 01 (um) salário mínimo**, por cada uma das obrigações não cumpridas, salvo motivo de força maior.

22.2. A cobrança da multa independe de prévia notificação ou intimação dos COMPROMISSÁRIOS 1 e 2 e será acrescida de juros e correção monetária, a ser exigida de imediato em regular processo de execução por quantia certa, sem necessidade de notificação ou interpelação. A quantia da referida multa que será revertida e recolhida ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados, nos termos do artigo 13 da Lei nº 7347/82.

23. A imposição de multa não impedirá o ajuizamento de execução específica das obrigações de fazer ou não fazer estipuladas neste termo, em não cumprindo os compromissários com o pactuado neste ato, além de outras medidas judiciais cabíveis.

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

25. O MINISTÉRIO PÚBLICO poderá, a qualquer tempo, diante de novas informações ou se assim as circunstâncias o exigirem, retificar ou complementar este compromisso, determinando outras providências que se fizerem necessárias, sob pena de invalidade imediata deste termo, ficando autorizado, nesse caso, a dar prosseguimento ao procedimento administrativo (inquérito civil)

Inquérito Civil n. 32/2002 (Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

eventualmente arquivado pelo Conselho Superior do Ministério Público em decorrência deste instrumento.

26. Este acordo produzirá efeitos legais depois de homologado pelo Egrégio Conselho Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo, nos termos da Súmula 20 daquele Colegiado, porém os **COMPROMISSÁRIOS 1 e 2** se obrigam, desde logo, a cumprir todas as obrigações ora assumidas.

27. OS **COMPROMISSÁRIOS 1 e 2** ficam cientes de que este termo de ajustamento de que este Termo de Ajustamento de conduta, após homologado pelo Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, tem efeito e eficácia jurídica de título executivo extrajudicial (art.5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85 - com as modificações introduzidas pela Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor), não se discutindo, em caso de descumprimento de alguma disposição, os direitos e obrigações nele estampados, senão em sede e nos limites de embargos à execução.

28. O **COMPROMISSÁRIO 2** se compromete a fornecer a esta Promotoria de Justiça, relatórios semestrais, com o cronograma físico de todos os procedimentos a serem realizados, no intuito de dar condições à fiscalização e acompanhamento dos serviços a serem executados, a contar da assinatura deste compromisso.

29. As questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no foro do local do imóvel mencionado no item.

30. Lido e achado, conforme, assinam acordo, declarando que o fazem de forma consciente e sem quaisquer vícios de

Inquérito Civil n. 32/2002 (Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

consentimento a 1ª Promotora de Justiça de Itatiba, os
compromissários e seus advogados.

Itatiba, 07 de junho de 2017.


ANA PAULA NIDALCHICHI RIBEIRO

Promotora de Justiça


CARLOS ALBERTO DE ANDRADE

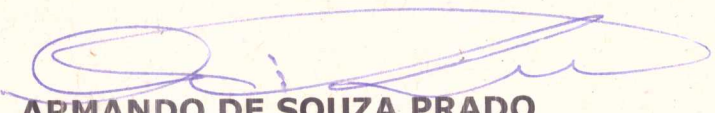
CLUBE DE CAMPO FAZENDA

Presidente


DARWIN FERREIRA OLIVEIRA

CLUBE DE CAMPO FAZENDA

Vice - Presidente


ARMANDO DE SOUZA PRADO

CLUBE DE CAMPO FAZENDA

Tesoureiro

Inquérito Civil n. 32/2002 (Termo de Compromisso de Ajustamento de
Conduta)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Douglas Augusto Pinheiro de Oliveira
DOUGLAS AUGUSTO PINHEIRO DE OLIVEIRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA

Jorge Nicolau
JORGE NICOLAU

SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E

DESENVOLVIMENTO DE ITATIBA