



TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

IC n.º **14.0311.0000924/2018-3**

REPRESENTADOS: **DARCI LOPES DA TRINDADE JÚNIOR e ROSÂNGELA DE NOVAIS SIQUEIRA**

ASSUNTO: *Apurar a existência de loteamento irregular nos imóveis rurais de Matrícula nº 37.978 e 40.413, localizados no Município de Jales, implantado, em tese, pelos representados Darci Lopes da Trindade Júnior e Rosângela de Novais Siqueira*

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por meio do Promotor de Justiça do Meio Ambiente e Habitação e Urbanismo de Jales, Dr. **EDUARDO HIROSHI SHINTANI** e, de outro lado, **DARCI LOPES DA TRINDADE JÚNIOR**, brasileiro, autônomo, solteiro, portador do RG nº 25.160.298-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 181.470.008-04, residente e domiciliado na Chácara das Palmeiras, Córrego do Quebra Cabaça, em Jales/SP; **ROSÂNGELA DE NOVAIS SIQUEIRA**, do lar, solteira, portadora do RG nº 26.637.028-7, inscrita no CPF/MF sob o nº 181.544.028-74, residente e domiciliada na Rua Kansas, nº 290, Jardim Estados Unidos, em Jales/SP; ambos acompanhados pelo advogado Dr. **RAFAEL SILVEIRA JORGE LÁZZARO**, OAB/SP nº 337.683; **ANGELA MARIA CARPI**, brasileira, solteira, do lar, portadora do RG nº 29.337.068-0, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.774.348-50,

[Handwritten signatures and initials: AME, Ros, and others]

[Handwritten signature]



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

residente e domiciliada na Rua Vicente Leporace, nº 2960, Jardim América, em Jales/SP; e **MUNICÍPIO DE JALES**, representado pelo Exmo. Prefeito Municipal **FLÁVIO PRANDI FRANCO**, acompanhado pelo Procurador Geral do Município, Dr. **PEDRO MANOEL CALLADO MORAES**, OAB/SP nº 307.972, e pelo Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Mobilidade Urbana, **NILTON ZENHITI SUETUGO**, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, nos autos do **INQUÉRITO CIVIL n.º 14.0311.0000924/2018-3**, com base nos elementos coligidos, nos termos do parágrafo 6º, do artigo 5º, da Lei nº 7.347/85, e do Ato Normativo nº 484-CPJ de 05.10.2006, e demais normas correlatas, **CONSIDERANDO:**

QUE é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado (artigo 37 da Lei nº 6.766/76);

QUE lote compreende o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, sendo a infraestrutura básica composta pelos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (artigo 2º da Lei nº 6.766/76);

QUE o loteamento instituído nos imóveis rurais matriculados sob o n.º 37.978 e 40.413 nos livros do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jales, por não ter projeto de desmembramento e loteamento e, conseqüentemente, aprovação pelo Município de Jales e registro no CRI, tornou-se clandestino;

Amé
Rosa

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



QUE o loteador é o responsável pela execução das obras de infraestrutura básica (artigos 9º, 12, §1º e 18, V da Lei nº 6.766/76) e, na omissão, compete ao Poder Público municipal tomar todas as medidas para promover o adequado uso e ocupação do solo (artigo 30, VIII, da Constituição Federal e artigo 40 da Lei nº 6.766/76);

QUE o parcelamento do solo somente é possível na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (artigo 3º da Lei nº 6.766/76) e, por isso, caso situado na zona rural, há possibilidade de regularização com a conversão em zona de expansão urbana mediante lei municipal, com prévia oitiva do INCRA (artigo 53 da Lei nº 6.766/76) e a elaboração de Plano de Expansão Urbana que atenda ao disposto no artigo 42-B do Estatuto da Cidade;

QUE, conforme informação prestada pelo Município de Jales a fls. 280/285, a área em que foi implantada o loteamento irregular se encontra em zona rural e não está contemplada em Plano de Expansão Urbana;

QUE o parcelamento do solo em área rural também pode ser regularizado através da aplicação das disposições previstas na Lei nº 13.465/2015, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868/1972 (art. 11, § 6º);

QUE a Lei nº 13.465/2015 dispõe que a Reurb compreende duas modalidades: (a) Reurb de Interesse Social - **Reurb-S** - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e (b) Reurb de Interesse Específico - **Reurb-E** -



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

537
[Handwritten signature]

regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata a hipótese anterior;

QUE são legitimados para requerer a Reurb os loteadores ou incorporadores, bem como os beneficiários e os proprietários de imóveis ou de terrenos, conforme o artigo 14 da Lei nº 13.465/2015;

QUE os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro (artigo 14, § 1º, da Lei nº 13.465/2015);

QUE, conforme informação prestada pelo Município de Jales a fls. 280/285, após levantamento socioeconômico, constatou-se que os proprietários dos lotes não constam do Prontuário Eletrônico do Sistema Único de Assistência Social, do que se extrai a incidência no caso do instituto da **Reurb-E**, com custeio pelos responsáveis pelo empreendimento, por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados (artigo 33, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 13.465/2015);

QUE devem ser preservadas as áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental, bem como observadas as normas legais e técnicas quanto à captação de água, descarte de lixo e lançamento de esgoto;

QUE, de acordo com informação prestada pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB a fls. 159/166, para possibilitar o acesso a alguns lotes, foi aberta uma via sem pavimentação, guias de sarjeta para drenagem de águas pluviais e iluminação pública;

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]



QUE, de acordo com informação prestada pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB a fls. 159/166, existe curso d'água intermitente na área parcelada, no entorno do qual deverá ser mantida Área de Preservação Permanente com trinta metros a partir do leito de escoamento das águas e, caso haja inclusão da área no perímetro urbano, a APP deverá ser definida como Área Verde Pública, principalmente diante da possibilidade de inundações caso ocorra futura urbanização e consequente direcionamento das águas pluviais ao referido córrego intermitente;

QUE, de acordo com informação prestada pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB a fls. 159/166, o parcelamento não é abrangido por rede de distribuição de água potável e rede coletora de esgoto. O abastecimento de água é realizado através de poços nos próprios lotes, devendo haver interligação à rede da SABESP ou regularização dos poços junto ao DAEE. Há tratamento individual de esgoto, por meio de fossas sépticas, sem notícia de atendimento às normas NBR 7229/93 e NBR 13969/97 da ABNT, e periodicidade de limpeza pelos proprietários;

QUE, de acordo com informação prestada pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB a fls. 159/166, o loteamento irregular se encontra próximo ao município e contíguo a um loteamento em implantação que será dotado de rede coletora de esgoto e rede de distribuição de água potável, havendo possibilidade da interligação a partir do loteamento irregular;

Diante de tais fatos, celebram acordo, firmando o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUCTA** nos seguintes termos:

[Handwritten signatures and initials]
Ame
Des
[Signature]
[Signature]
[Signature]

[Handwritten signature]



1 – Os COMPROMISSÁRIOS DARCI LOPES DA TRINDADE JÚNIOR, ROSÂNGELA DE NOVAIS SIQUEIRA e ANGELA MARIA CARPI reconhecem, na medida dos negociais concretizados por cada qual, a reponsabilidade pela implantação do loteamento irregular nos imóveis rurais localizados no Município de Jales, matriculados sob o n.º 37.978 e 40.413 nos livros do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jales;

2 – Os COMPROMISSÁRIOS DARCI LOPES DA TRINDADE JÚNIOR, ROSÂNGELA DE NOVAIS SIQUEIRA e ANGELA MARIA CARPI reconhecem que o loteamento ora investigado, que se localiza em área rural, foi realizado sem a aprovação da Prefeitura Municipal de Jales, sem as demais licenças dos órgãos competentes, sem registro no Cartório de Imóveis e sem as obras de infraestrutura exigidas pela Lei nº 6.766/79;

3 – Desse modo, os COMPROMISSÁRIOS DARCI LOPES DA TRINDADE JÚNIOR, ROSÂNGELA DE NOVAIS SIQUEIRA e ANGELA MARIA CARPI, tencionando a solução integral da questão urbanística no loteamento implantado nos imóveis rurais matriculados sob o n.º 37.978 e 40.413 nos livros do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jales, assumem as seguintes obrigações:

3.1 – Obrigação de fazer consistente em, no prazo de 06 (seis) meses contados da assinatura do presente, apresentarem requerimento de regularização fundiária (Reurb – E), na categoria de “Núcleo Residencial de Recreio”, ao Município de Jales, instruído com projeto de regularização que contenha todos os requisitos previstos nos artigos 35 e 36 da Lei nº 13.465/2015,

[Handwritten initials]

[Handwritten signatures]



540
[Handwritten signature]

e observe ainda todas as normas, exigências, diretrizes e regulamentações do Município de Jales;

3.1.1 – Para tanto, deverão estabelecer no projeto de regularização fundiária, em atendimento ao artigo 35, inciso IX, da Lei nº 13.465/2015, que os serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras definidas pelo Município de Jales e demais órgãos públicos, serão executadas **no prazo de 12 meses** da aprovação do projeto (cronograma físico-financeiro);

3.1.2 – Caso haja apontamento da Prefeitura Municipal de Jales ou de outros órgãos públicos para a correção ou complementação do projeto de regularização fundiária, assumem a obrigação de atender ao solicitado no prazo **máximo de 01 (um) mês**;

3.1.3 – Deverão os compromissários obterem a licença de instalação e de operação da CETESB ou do GRAPROHAB;

3.1.4 – Deverão os compromissários incluir no projeto de regularização fundiária soluções específicas de drenagem para a correta condução e despejo das águas pluviais;

3.2 – Obrigação de fazer consistente em, **no prazo de 12 meses** da aprovação do projeto de regularização fundiária, executar os serviços e implantar as obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras definidas pelo Município de Jales e demais órgãos públicos nos exatos termos do projeto aprovado.

[Handwritten signature]
Ame
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



3.2.1 – Enquanto não efetivada a interligação dos lotes aos sistemas de captação de esgoto e distribuição de água potável operados pela SABESP, assumem os compromissários a obrigação de apresentação **anual** à Prefeitura Municipal de Jales e à CETESB de laudos de vistorias técnicas de todos os lotes que comprovem a regularidade dos poços subterrâneos junto ao DAEE e a adequação das fossas sépticas às normas NBR 7229/93 e NBR 13969/97 da ABNT, inclusive no que toca à manutenção periódica dos sistemas temporários;

3.3 – Diante da existência de área de preservação permanente no imóvel, **obrigação de fazer** consistente em definir no projeto de regularização fundiária tal espaço especialmente protegido como **ÁREA VERDE PÚBLICA** e reflorestá-lo nos termos da legislação ambiental vigente;

3.4 – Porque a regularização fundiária (**Reurb – E**) será formalizada na categoria de “Núcleo Residencial de Recreio”, em área rural, **obrigação de não fazer** consistente em não promover novos parcelamentos ou desmembramentos nas glebas já existentes;

3.4.1 – Os compromissários se obrigam a incluir no requerimento de registro do projeto de regularização fundiária a ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis, a exigência de anotação nas matrículas da obrigação acima referida (item 3.4);

3.4.2 – Caso pretendam os interessados promover a urbanização da área, deverão observar todos os requisitos previstos na Lei nº 6.766/76, Lei nº 10.257/01 e Lei Complementar nº 300, de 07 de janeiro de 2.019, inclusive mediante a conversão da área com o aval do INCRA, a elaboração de novo projeto de parcelamento do solo, a aprovação do GRAPROHAB, do

f
Ame
Das

[Handwritten signatures]



542

Município de Jales e demais órgãos, o registro no CRI e a execução das obras de infraestrutura;

3.5 – Obrigação de fazer consistente em cientificar todos os adquirentes e possuidores do presente Termo de Ajustamento de Conduta e do disposto no artigo 14, incisos II e III, da Lei nº 13.465/2015 (legitimidade para requerer a Reurb), artigo 14, § 2º, da Lei nº 13.465/2015 (do direito de regresso) e artigo 33, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 13.465/2015 (responsabilidade de custeio na Reurb – E por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados);

4 – Expirados os prazos acima sem que os compromissários promovam os atos de regularização fundiária, o **COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE JALES** assume as seguintes obrigações:

4.1 – Em observância à legitimidade prevista no artigo 14, incisos II e III, da Lei nº 13.465/2015, **obrigação de fazer** consistente em notificar todos os adquirentes e possuidores de lotes/glebas para que assumam a responsabilidade pela regularização fundiária nos termos e nos prazos previstos no item 3 e subitens do presente Termo de Ajustamento de Conduta, sob pena de desfazimento do empreendimento;

4.2 – Na omissão dos adquirentes e possuidores aos termos da notificação referida no item 4.1 acima ou na hipótese de impossibilidade técnica ou jurídica de regularização do empreendimento pelos compromissários, pelos proprietários e possuidores, **obrigação de fazer** consistente em promover o desfazimento do loteamento, restituindo a área ao estado anterior, inclusive

Ame
Roz



mediante recuperação ambiental, no prazo de 12 (doze) meses contados da omissão ou da constatação da impossibilidade técnica ou jurídica de regularização do empreendimento;

4.2.1 – No prazo de 03 (três) meses após o desfazimento, deverá o **MUNICÍPIO DE JALES** adotar as medidas cabíveis, inclusive judiciais (se necessário) para obter dos responsáveis pelo parcelamento ilegal do solo o ressarcimento dos valores gastos pela municipalidade;

4.3 – Obrigação de fazer consistente em cientificar todos os adquirentes de lotes e sucessores do presente termo de ajustamento de conduta e dar ampla publicidade mediante publicação em órgão de imprensa com circulação local, afixação no átrio da Prefeitura Municipal e inserção no sítio eletrônico na rede mundial de computadores;

5 – O Ministério Público reserva-se o direito de fiscalizar o cumprimento do presente acordo, diretamente ou por terceiros, nas circunstâncias que julgar convenientes;

6 – Em caso de descumprimento das cláusulas acima, sem prejuízo da propositura de ação civil pública, os COMPROMISSÁRIOS ficarão sujeitos ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), a ser devidamente atualizada, independente de outras penalidades administrativas, cíveis e criminais previstas na legislação em vigor. A multa em que vierem a incidir os COMPROMISSÁRIOS deverá ser depositada na conta do Fundo Estadual de Reparação dos Interesses Difusos Lesados (Lei Estadual nº 6.536, de 13 de novembro de 1989; artigo 13 da Lei nº 7.347/85), após a sua

f
me
ho

S
P
f



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

544

atualização monetária, que terá por termo inicial esta data e por termo final a data do efetivo pagamento;

7 – 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;

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

9 – O DD. Prefeito Municipal **FLÁVIO PRANDI FRANCO** assume a **obrigação de fazer** consistente em encaminhar, até o último dia do(s) seu(s) mandato(s), o presente termo ao seu sucessor, mediante recibo, acompanhado de ofício com relatório detalhado das providências por ele adotadas para o integral cumprimento do TAC;

10 – Este compromisso produzirá efeitos legais depois de homologado o arquivamento do respectivo Inquérito Civil pelo Conselho Superior do Ministério Público, nos termos do Art. 84, § 3º, do Ato Normativo nº 484-CPJ de 05.10.2006.

E por estarem de acordo, firmam o presente, que vai assinado pelas partes, em quatro vias de igual teor.

Jales, 15 de FEVEREIRO de 2.019



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

545
B


EDUARDO HIROSHI SHINTANI

Promotor de Justiça


FLÁVIO PRANDI FRANCO

Prefeito Municipal de Jales

PEDRO MANOEL CALLADO MORAES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO


NILTON ZENHITI SUETUGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

DARCI LOPES DA TRINDADE JÚNIOR

CPF nº 181.470.008-04


ROSÂNGELA DE NOVAIS SIQUEIRA

CPF nº 181.544.028-74


ANGELA MARIA CARPI

CPF nº 213.774.348-50


RAFAEL SILVEIRA JORGE LAZZARO

OAB/SP nº 337.683