

**PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE ACOMPANHAMENTO Nº****62.0678.0001666/2021-8****SEI nº 29.0001.0123707.2021-08****CÓPIA****DOS MECANISMOS DE PREVENÇÃO DE DANOS À ORDEM URBANÍSTICA DECORRENTES  
DA IMPLANTAÇÃO DE PARCELAMENTOS ILEGAIS/IRREGULARES DO SOLO.****TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

Aos vinte e quatro (24) dias do mês de agosto de 2023, compareceu ao gabinete desta Promotoria de Justiça o **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DA SERRA**, através de seus representantes legais, o Sr. Prefeito Municipal, Exmo. Sr. **JUCIMAR FERREIRA DA SILVA**, e o procurador do município, Dr. **CARLOS EDUARDO FABRICIO RODRIGUES, OAB/SP Nº 368.817**, o qual celebra o compromisso de ajustamento com o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, nos termos seguintes:

**DOS FATOS**

O presente Procedimento Administrativo de Acompanhamento foi instaurado pelo Ministério Público, com a finalidade de acompanhar as políticas públicas formuladas para a regularização fundiária urbana em parcelamentos urbanos, situados em zona rural e urbana, do **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DA SERRA**.

A administração municipal prestou informações indicando: a ordem de tramitação dos procedimentos de regularização fundiária; que o município não possui regramento local para os procedimentos; que promove ações de natureza preventiva por meio da integração de esforços entre o setor de



cadastro imobiliário, procuradoria municipal e setor de engenharia quanto a fiscalização de eventuais loteamentos irregulares, com a realização de embargos administrativos; que busca melhoria quanto ao aumento da arrecadação para atendimento à LRF, além de manter convênio com o governo estadual junto ao Programa Cidade Legal.

Todavia, dos elementos de informação que vieram aos autos em referência, e acrescentando-se as engendradas nos inquéritos civis instaurados para apurar notícias de instalações de parcelamentos clandestinos em diversos pontos do Município de Redenção da Serra, conclui-se pela existência de omissão grave e injustificável do Município de Redenção da Serra, uma vez que não atua de forma eficiente a inibir o surgimento de novos loteamentos, principalmente nas áreas de expansões urbana e rural do município, como também não tem mostrado eficiência na identificação plena, no desfazimento e na regularização dos parcelamentos já identificados.

**CÓPIA**

A administração pública municipal requerida atua timidamente na prevenção, desfazimento e/ou regularização dos parcelamentos irregulares e clandestinos do município, o que definitivamente não impede o crescimento da oferta especulativa e criminosa de adensamento de natureza urbana na área rural do município, principalmente na modalidade de parcelamento destinado às denominadas chácaras de recreio.

De tal sorte, a fim de encaminhar soluções à questão utilizando-se de meio alternativo de solução de conflito, e, sendo assim, o Município de Redenção da Serra reconhecendo a existência de, ao menos, oito loteamentos irregulares no Município de Redenção da Serra, que foram implantados em decorrência de falha na fiscalização pelo Poder Público e da falta de adequada regulamentação, em violação à ordem urbanística, assume com o Ministério Público, ainda neste termo de ajustamento de conduta, as seguintes obrigações:

#### **DO AJUSTAMENTO DE CONDUTA**



1) o **COMPROMISSÁRIO, MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DA SERRA**, se compromete a organizar e nomear, **no prazo de 60 (sessenta) dias**, um grupo de trabalho (a ser composto pelo menos com servidores técnicos e procuradores) para proceder ao levantamento de todos os parcelamentos irregulares (em área urbana e rural) implantados e em fase de implantação existentes no município. Para tanto deverá ser instaurado, atuado e movimentado um procedimento administrativo (único) para essa finalidade, bem como para o acompanhamento do cumprimento do presente termo de ajustamento de conduta. No procedimento previsto nesta cláusula deverão constar as informações, controle e evoluções das providências constantes nas cláusulas adiante;

**CÓPIA**

2) **no prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, o **COMPROMISSÁRIO, MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DA SERRA**, com a atuação do grupo a ser formalmente constituído e organizado nos termos do item 1, se compromete a realizar as atuações e portarias administrativas (e ou evoluindo-se os já existentes), formando-se procedimentos administrativos para cada parcelamento identificado no município, nos quais deverão ser realizadas as diligências de completa identificação da localização e situação dominial da área parcelada, ser feita, entre outras maneiras, através de constatação pelas ferramentas de imagem via satélite (v.g. Google Earth), da data de início do parcelamento e evolução no tempo, identificação dos parceladores, e adquirentes de lote, indicando as medidas administrativas e judiciais (inclusive representação à autoridade policial para a investigação dos crimes de parcelamento ilegal de solo praticados pelos parceladores, coautores e partícipes) adotadas pela administração para o controle, prevenção, regularização, e ou desfazimento do parcelamento;

3) visando prevenir a implantação de novos parcelamentos ilegais/irregulares do solo e, conseqüentemente, danos à ordem



urbanística, à saúde pública e eventuais prejuízos aos adquirentes de lotes, O **COMPROMISSÁRIO, MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DA SERRA**, representado pelo Exmo. Prefeito Municipal JUCIMAR FERREIRA DA SILVA, assume as seguintes obrigações de fazer consistentes em:

3.1) conferir ampla publicidade ao presente Termo de Ajustamento de Conduta;

3.2) informar à população em geral acerca: (a) dos requisitos para a implementação de loteamentos (necessidade de autorização/aprovação do projeto pelo Município e de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis); (b) advertência no sentido de que a comercialização de lotes irregulares é conduta definida como crime, previsto no artigo 50 da Lei nº 6.766/79, cuja pena atinge 04 (quatro) anos de reclusão; (c) advertência no sentido de que a compra de lotes irregulares pode ensejar a perda do investimento realizado pelo adquirente na hipótese de impossibilidade de regularização do empreendimento; e (d) orientação geral para que, antes da compra de um lote, o interessado procure a Prefeitura Municipal de Redenção da Serra e o Cartório de Registro de Imóveis para obter informações acerca da regularidade do loteamento/parcelamento;

**CÓPIA**

3.3) a ampla publicidade referida nos itens 3.1 e 3.2 acima deverá ser realizada **no prazo de 60 (sessenta) dias**, e reiterada a cada **120 (cento e vinte) dias**, devendo contar como meio de publicidade, entre outros: (a) a distribuição de panfletos inclusive na zona rural do município; (b) instalação de placas, avisos nos principais acessos, na área central do Município e nos prédios públicos municipais;

3.4) **no prazo de 30 (trinta) dias, após os prazos estabelecidos na cláusula 3.3, COMPROMISSÁRIO, MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DA SERRA**, se compromete a comprovar nestes autos mediante prova



documental, fotos e mídia digital o cumprimento das obrigações assumidas acima na cláusula 3.3;

3.5) no **prazo de 60 (sessenta) dias** o presente termo deverá ser publicado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Redenção da Serra, na rede mundial de computadores, de preferência em link específico sob a denominação "TAC's e recomendações do Ministério Público" (ou semelhante);

**CÓPIA**

4) em caso de descumprimento das cláusulas acima, sem prejuízo da propositura de ação civil pública de cumprimento do termo de ajustamento de conduta, O **COMPROMISSÁRIO, MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DA SERRA**, representado pelo Exmo. Prefeito Municipal JUCIMAR FERREIRA DA SILVA, ficará sujeito ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) até o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na forma cumulativa, a ser devidamente atualizada, independente de outras penalidades administrativas, cíveis e criminais previstas na legislação em vigor. O valor da multa em que vier a incidir o **COMPROMISSÁRIO** deverá ser depositado 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 atualização monetária, que terá por termo inicial esta data e por termo final a data do efetivo pagamento;

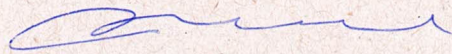
5) a imposição de multa não impedirá os ajuizamentos de execuções específicas das obrigações de fazer e de não fazer estipuladas neste termo, em não cumprindo o **COMPROMISSÁRIO, MUNICÍPIO DE REDENÇÃO DA SERRA**, com o pactuado neste ato;

6) 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.



Este ajuste produzirá efeitos legais depois de homologado pelo Egrégio Conselho Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 83, §4º, da Resolução nº1.342/2021-CPJ, de 1º de julho de 2021, e da Súmula nº 20 daquele Colegiado, porém o município compromissário se obriga, desde logo, a cumprir todas as obrigações ora assumidas.

Lido e achado, por estarem de acordo, assinam o pacto declarando que o fazem de forma consciente e sem quaisquer vícios de consentimento a Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo.



**JOÃO MARCOS CERVANTES**  
11º Promotor de Justiça de Taubaté

**CÓPIA**



**JUCIMAR FERREIRA DA SILVA**  
Prefeito Municipal de Redenção da Serra



**CARLOS EDUARDO FABRICIO RODRIGUES**  
Procurador do Município de Redenção da Serra