

Promotoria de Justiça de Cruzeiro

Inquérito Civil nº 14.0247.0002057/2021-8

SEI nº 29.0001.0211691/2021-67

Assunto: Loteamento clandestino

**COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

Aos 22 de agosto de 2023, no gabinete desta Promotoria de Justiça, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, neste ato representado pelo Promotor de Justiça que esta subscreve, e o **MUNICÍPIO DE LAVRINHAS**, representado pelo Prefeito Municipal **José Benedito da Silva**, devidamente assistido pelos Procuradores Municipais Dr. Elias Mário Salomão Sarhan, inscrito na OAB sob o nº 237.506 e Dr. Giovanni Reale Neto, inscrito na OAB sob nº 265.661 doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, celebram o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, conforme cláusulas que seguem.

**CONSIDERANDO** que foi encaminhada representação dando conta de que na Rua Orquídea, Bairro Village Campestre, situado na cidade de Lavrinhas/SP, foi invadida área de provável preservação ambiental ou pertencente ao poder público, às margens da rodovia;

**CONSIDERANDO** que, segundo a representação, em 2019, as construções, que na época estavam se iniciando, foram objeto de notícia à Prefeitura Municipal de Lavrinhas, contudo não houve qualquer medida para impedir o início ou continuidade das obras.

**CONSIDERANDO** que a Prefeitura Municipal de Lavrinhas, num primeiro momento, afirmou que a área invadida não pertencia à Municipalidade, razão pela qual notificou o DER para se manifestar.

**CONSIDERANDO** que o Município de Lavrinhas confirmou que houve parcelamento irregular do solo e que, para sanar as irregularidades, fechou parcialmente a área com a colocação de guarda-corpo e plantio de árvores.

**CONSIDERANDO** que, segundo o Departamento de Estradas e Rodagens, a faixa de domínio do DER/SP na SPA 021/060 é de 50 metros, sendo 25 metros para cada lado do eixo da rodovia.

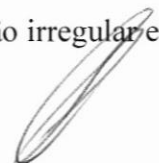
**CONSIDERANDO** que a Polícia Militar Ambiental, em vistoria realizada no dia 03 de outubro de 2021, concluiu que o local se trata de área urbana, fora de APP e fora de APA, de modo que não constatou intervenção no bosque existente no local ou qualquer outra degradação ambiental.

**CONSIDERANDO** que, instado a se manifestar novamente, o Município de Lavrinhas informou que tinha conhecimento da ocupação irregular e estava realizando um trabalho conjunto com o DER, avaliando a possibilidade de promover a regularização habitacional dos imóveis, aduzindo que o local possui serviços de distribuição de água, coleta e tratamento de esgoto, coleta de lixo, iluminação pública e pavimentação total da rua por bloquete.

**CONSIDERANDO** que o DER asseverou que as construções questionadas não estão localizadas na faixa de domínio do Departamento de Estradas e Rodagem, tratando-se de trecho situado em área “totalmente urbanizada”, não interferindo nas condições de tráfego e segurança dos usuários da via.

**CONSIDERANDO** que, em 31 de março de 2022, a Secretaria de Saúde do Município informou que, após realização de vistoria no local, feita por equipe de combate a endemias, foi identificado excesso de vegetação que colocava em risco a saúde e a segurança da população, motivo pelo qual foi encaminhado relatório para a Secretaria de Administração para adoção das medidas necessárias.

**CONSIDERANDO** que, em resposta encaminhada no dia 24 de abril de 2022, a Municipalidade esclareceu que a área em exame não consta da relação de patrimônio do município; que na década de 1980 foi realizado empreendimento imobiliário que originou o bairro Village Campestre, autorizado de acordo com as leis vigentes à época e que em razão de divergências de informações não restou esclarecido naquele plano de quem era a propriedade das terras contíguas e adjacentes à rodovia; que a ocupação irregular existe desde



o ano de 2016 e que acreditava que a área pertencia ao DER, contudo, ciente dos esclarecimentos prestados por aquele órgão (DER), pretendia regularizar a área através do REURB via Programa Cidade Legal ou junto ao ITESP (Fundação Instituto de Terras de São Paulo).

**CONSIDERANDO** que o Poder Público Municipal noticiou que a área não se encontra registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aduzindo que existem aproximadamente 08 (oito) unidades construídas, as quais são atendidas por todos os serviços públicos.

**CONSIDERANDO** que o DER esclareceu que a área é totalmente urbanizada e que, de acordo com a Lei nº 10.358/1999, que acrescentou o §1º do art. 7º, trechos rodoviários que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas, passíveis de inclusão em perímetro urbano, não exigem recuo.

**CONSIDERANDO** que, no dia 10 de novembro de 2022, foi realizada reunião, oportunidade em que o Município de Lavrinhas se comprometeu a realizar diligências junto ao Cartório de Registro de Imóveis visando identificar a real propriedade da área ocupada, bem como alternativas para regularização da situação e, ainda, a confeccionar croqui ou imagem de satélite legendada indicando a atual área, identificando o local e o número de imóveis, esclarecendo se comerciais ou residenciais.

**CONSIDERANDO** que, no dia 06 de março de 2023, o Poder Executivo Municipal encaminhou croqui da Rua das Orquídeas, Bairro Village Campestre, esclarecendo que há 08 (oito) imóveis no local, sendo 05 (cinco) residenciais e 03 (três) comerciais.

**CONSIDERANDO** que, na mesma data, o Município de Lavrinhas comunicou que firmou Protocolo de Intenções com a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” – ITESP, visando a regularização dos mencionados imóveis.

**CONSIDERANDO** que, no dia 15 de março de 2023, foi realizada reunião na Promotoria de Justiça de Cruzeiro, com a presença do Dr. ELIAS MÁRIO SALOMÃO SARHAN, Procurador Jurídico do Município de Lavrinhas, e do Dr. HENRIQUE MENEZES DE GÓES

DECANINI, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cruzeiro, ocasião em que foram discutidas as alternativas registraís.

**CONSIDERANDO** que a Coordenadoria Municipal de Defesa Civil não identificou risco na área.

**CONSIDERANDO** a disposição do poder público para resolver a questão por meio do presente acordo.

**CONSIDERANDO** a informação de que o ITESP ainda não havia concluído o protocolo de intenções para celebração de convênio com o Município de Lavrinhas, protestando por um prazo adicional de seis meses para tanto.

**CONSIDERANDO** a conveniência de celebração do presente compromisso com o auxílio técnico do ITESP, porém buscando tal suporte técnico dentro de um prazo razoável para não prolongar a solução do problema da área em exame.

**CONSIDERANDO**, por derradeiro, as atribuições constitucionais e legais do **MINISTÉRIO PÚBLICO** de zelar preventivamente pelos interesses metaindividuais, bem como as demais razões contidas no Inquérito Civil em epígrafe, o signatário compromete-se e obriga-se, através deste **Compromisso de Ajustamento de Conduta**, conforme os prazos e cláusulas abaixo:

1) O **MUNICÍPIO DE LAVRINHAS** se obriga a, até o dia 01/06/2024 comprovar a celebração de convênio com o ITESP para realização da regularização dos imóveis.

Se não for celebrado o convênio com o ITESP até o dia 01/06/2024, o **MUNICÍPIO DE LAVRINHAS** se compromete a promover a regularização por seus próprios meios, devendo comprovar a conclusão da regularização até o dia **01/03/2025**.

2) O **MUNICÍPIO DE LAVRINHAS** se obriga a enviar relatório comprovando o andamento das diligências visando cumprimento deste acordo nos dias **01/03/2024 e 01/09/2024**.

3) Fica expressamente consignado que em caso de arquivamento de quaisquer procedimentos administrativos, por desídia do **COMPROMISSÁRIO**, ou a sua paralisação por mais de 30 (trinta) dias pelo mesmo motivo, caracterizará descumprimento ao presente compromisso, autorizando a execução de multa-diária prevista, sem prejuízo de outras medidas judiciais por parte do **MINISTÉRIO PÚBLICO**.

4) Caso o **MUNICÍPIO DE LAVRINHAS** identifique, ao longo de todo o período para cumprimento do presente compromisso de ajustamento de conduta, que algum imóvel não atende às condições previstas na Lei Federal nº 13.465/2017 para regularização ou as normais locais para uso e ocupação do solo (por exemplo, exercício de atividade comercial vedada), deverá, imediatamente, promover as medidas judiciais para tutela do patrimônio urbanístico, público e social, sem prejuízo de eventual adoção de medidas de assistência social que se façam necessárias.

Constatada essa hipótese, deverá informar e comprovar, perante o **MINISTÉRIO PÚBLICO** as medidas adotadas.

5) O **COMPROMISSÁRIO**, valendo-se de seu poder de polícia urbanística e ao longo de todo o período para cumprimento do presente compromisso de ajustamento de conduta, compromete-se a não permitir novas ocupações irregulares na área objeto do presente acordo.

6) O eventual descumprimento de quaisquer das obrigações descritas nas cláusulas previstas neste acordo ocasionará ao **COMPROMISSÁRIO** a obrigação de pagar multa diária equivalente a meio salário-mínimo, acrescida de juros e correção monetária.

7) O não cumprimento do presente acordo poderá implicar na propositura de processo de execução, sem necessidade de notificação ou interpelação. Não obstante, isso não impede o Ministério Público de propor ação civil pública, inclusive com pedidos diversos dos


ora acordados. Tais pagamentos deverão ser revertidos ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no artigo 13 da Lei nº 7.347/85 e regulamentado pela Lei Estadual nº 6.536/89.

8) Este acordo produzirá efeitos gerais depois de homologado o arquivamento do respectivo Inquérito Civil pelo Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, nos termos do parágrafo único do artigo 112 da Lei Complementar nº 634/93 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de São Paulo).


9) As questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no foro de Cruzeiro.

Lido e achado conforme, vai o presente termo assinado pelo órgão do Ministério Público, pelos compromissários e seus patronos e pelos presentes, na qualidade de testemunhas.


Cruzeiro, 22 de agosto de 2023.




**GIANFRANCO SILVA CARUSO**  
Promotor de Justiça



**MUNICÍPIO DE LAVRINHAS**  
**José Benedito da Silva**  
Prefeito Municipal



**Elias Mário Salomão Sarhan**  
OAB/SP nº 237.506



**Giovanni Reale Neto**  
OAB/SP nº 265.661

Testemunha:

**Augusto Cezar Pampaloni**  
Secretário Municipal de Planejamento e Obras