



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

1

INQUÉRITO CIVIL N.º 32/02

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA PRELIMINAR

Estabelece, a teor do §6º do art. 5º da Lei Federal nº 7.347/85, o termo de compromisso de ajustamento de conduta preliminar por parte da pessoa jurídica, **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, a fim de este executar e regularize o loteamento clandestino lá existente.

De um lado o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, doravante denominado "MINISTÉRIO PÚBLICO", por meio de 1º Promotor de Justiça, Dr. ADRIANO ANDRADE DE SOUZA, e o **MUNICÍPIO DE ITATIBA**, com Prefeitura Municipal sita à Praça XV de Novembro, nº 1, Centro, Itatiba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 50.122.571/0001-77, representada por JOÃO GUALBERTO FATTORI, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº/SSP-SP e do CPF/MF nº, neste ato assistido pelo Secretário dos Negócios Jurídicos, Dr. TARCÍSIO GERMANO DE LEMOS FILHO, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº/SSP-SP e do CPF/MF nº, inscrito na OAB/SP sob nº, doravante designada "PREFEITURA", e de outro lado, a pessoa jurídica **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, representada por meio de seu Presidente INTERINO Sr. MAURICIO ANTONIO SILVA E SEU 1º TESOUREIRO WALTER WINCKLER, conforme se verifica do ato constitutivo, doravante designada "COMPROMISSÁRIA", firmam o presente título executivo extrajudicial:

Capítulo I

Considerações Iniciais da Compromissária

1. A COMPROMISSÁRIA 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;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

2. Não obstante, a COMPROMISSÁRIA reconhece, por sua atual diretoria, 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;
3. Ciente de que a regularização da situação exigirá a adoção de medidas as quais provocarão alterações substanciais em sua propriedade particular; porém, ciente também que sem o consenso do Ministério Público e do Poder Público Municipal não conseguirá uma solução previsível e de conseqüências mensuráveis nos aspectos econômicos, financeiros, jurídicos, sociais e ambientais, notadamente em tempo razoável, tal o conflito de interesses presentes e de difícil composição, resolve, então, transigir nos termos em que estão dispostas as cláusulas e condições deste instrumento, ressalvando, contudo, que a presente transação em hipótese alguma implicará em transfiguração de sua personalidade jurídica, a qual como se enfatizou no primeiro item deste tópico, é e continuará sendo a de uma ASSOCIAÇÃO CIVIL SEM FINS LUCRATIVOS, que sempre desenvolveu, e permanecerá desempenhando, as **atividades de lazer, esportivas, culturais e sociais aos seus associados**, tal como determina seu estatuto social;

Capítulo II

Retificação de Área e Registro Imobiliário

4. A COMPROMISSÁRIA se obriga, assim que finalizado o procedimento judicial n.º 91/2009 (281.01.2009.000167-2), em trâmite perante a 2ª Vara desta Comarca de Itatiba, cujo objeto é a retificação de registro imobiliário das transcrições imobiliárias de nº 8.673 e 11.429 do Cartório de Registro de Imóveis 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



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

todas as diligências necessárias ao mais breve sucesso de tais pleitos (Item 4 do Anexo);

5. Obtida a retificação citada no item anterior, a COMPROMISSÁRIA 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;
6. A COMPROMISSÁRIA se obriga, enquanto não for feito o regular registro do empreendimento no Cartório de Registro de imóveis, 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 local, 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;
7. Para dar publicidade e gerar conhecimento/esclarecimentos a terceiros, a COMPROMISSÁRIA se obriga a manter, as suas expensas, um painel (medindo 3 metros de largura por 6 metros de comprimento, suspensa, a sua base, a 1 metro de altura do solo) e afixá-lo ao lado da entrada principal do empreendimento, devendo nele constar os dizeres a seguir destacados entre aspas "ATENÇÃO: O presente empreendimento encontra-se em fase de regularização perante os órgãos municipais e estaduais competentes, sendo ILEGAL, no momento, a aquisição de terrenos, chalés ou casas aqui existentes". Na placa também deverá haver menção ao inquérito civil n.º 32/02. O fundo do painel deverá estar em vermelho, e os dizeres em branco. 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.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

Capítulo III

Projetos de Regularização do Empreendimento

8. A COMPROMISSÁRIA se obriga a cumprir as determinações expedidas pelos órgãos municipais e estaduais competentes no curso do respectivo processo de regularização do empreendimento, observando os prazos assinalados por aqueles órgãos;
9. A COMPROMISSÁRIA se obriga a apresentar à PREFEITURA os seguintes documentos:
 - 9.a. Levantamento Planialtimétrico e cadastral atualizado, com as curvas de nível, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da assinatura do presente instrumento;
 - 9.b. Projeto de arruamento, as divisões e tamanho dos lotes, edificações, os cursos d'água, e todas as interferências existentes na referida área, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente instrumento;
10. Com base nos referidos elementos, a PREFEITURA expedirá, no prazo de 60 (sessenta) dias, as diretrizes para a regularização pretendida;
11. A COMPROMISSÁRIA, no prazo de 30 dias contados da expedição das diretrizes referidas no item anterior, obriga-se a apresentar:
 - 11.a. Projeto de regularização do empreendimento 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 o uso institucional e para o sistema de lazer/áreas verdes.
 - 11.b. 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 infra-estrutura básica indicadas nos incisos do § 5º, art. 2º, da Lei Municipal nº 3.761/04, quais sejam:

I - escoamento de águas pluviais;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

5

- II - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- III - rede de esgotos sanitários, admitindo-se fossa séptica e sumidouro, conforme NBR 07229-82, caso não atendido pela concessionária local, com execução de rede seca;
- IV - rede de distribuição de água potável de nascente, admitindo-se poço freático, poço semi-artesiano ou poço artesiano, caso não atendido pela concessionária local;
- V - vias de circulação, pavimentadas ou não.

12. O projeto e o cronograma citados nos itens "9.a" e "9.b" serão submetidos à análise da PREFEITURA para aprovação.
13. A COMPROMISSÁRIA 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 PREFEITURA ou pelo MINISTÉRIO PÚBLICO, não podendo ser inferior a 60 (sessenta) dias.

Capítulo IV

Recuperação e Preservação Ambiental

14. Objetivando a recuperação e a preservação AMBIENTAL, a COMPROMISSÁRIA se obriga a recuperar a Área de Preservação Permanente (APP) agredida com as construções civis (Item 9, subitem "II" do Anexo), conforme projeto de recuperação de área degradada a ser submetido à aprovação do DEPRN – Departamento Estadual de Proteção aos Recursos Naturais no prazo de 90 dias, iniciando a execução do projeto no prazo de 30 dias a contar de sua aprovação pelo DEPRN.
15. Se o DEPRN recomendar a alteração nas obrigações constantes no projeto de recuperação, a fim de que o dano ambiental seja recuperado completamente, a COMPROMISSÁRIA se obriga a observar e cumprir as medidas recomendadas por aquele órgão, na execução do projeto de recuperação.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

6

16. A COMPROMISSÁRIA 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) de sua propriedade, instituindo sobre a mesma uma unidade de conservação de uso sustentável, na modalidade de RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL (RPPN), a qual, uma vez contabilizada com a APP e a Área de Reserva Legal se obtenha uma área de proteção ambiental total em torno de **1.200.000 m² (Um milhão e duzentos mil metros quadrados)**.

16.a. – Constitui condição fundamental para viabilizar a implementação da obrigação referida nesta cláusula, a obtenção da revisão do lançamento tributário efetuado sobre a sua propriedade, bem como a concessão de prazos especiais para o pagamento do débito que remanescer após o ato de revisão do lançamento;

Capítulo V

Parceria Público - Privada

17. A COMPROMISSÁRIA se compromete, em parceria com o Município, a desenvolver e implantar projetos de ECOTURISMO e palestras de educação ambiental no empreendimento.

Capítulo VI

Sanções Pecuniárias

18. Uma vez constatado o descumprimento de qualquer das obrigações previstas neste instrumento, a COMPROMISSÁRIA pagará a multa diária no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigidos monetariamente a partir do dia de hoje. Essa multa poderá ser executada por qualquer dos co-legitimados para a propositura de ação civil pública em defesa do meio ambiente e da ordem urbanística, nos termos da Lei Federal nº



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

7

7.347/85, sendo recolhida em prol do Fundo Municipal de Urbanização – FMH previsto no art. 138¹ do Plano Diretor;

19. A multa incidirá a partir do dia em que for constatado o descumprimento de quaisquer das obrigações citadas, e somente cessará quando comprovadamente constatado que, a critério da PREFEITURA ou MINISTÉRIO PÚBLICO, as irregularidades foram sanadas;

19.a. A incidência da multa diária e a sua posterior cessação nos termos do item “9.a” acima não impedirão a sua nova incidência ante a constatação de novo descumprimento das obrigações aqui pactuadas por parte da COMPROMISSÁRIA, sendo o termo inicial dessa nova sanção o dia em que se verificou o inadimplemento;

Capítulo VII

Título Executivo Extrajudicial

20. Este compromisso, fundado no artigo 5º, §6º da Lei Federal nº 7.347/85 terá validade como título executivo extrajudicial, consoante o art. 585, II, do Código de Processo Civil, passando a surtir efeito desde hoje, devendo ser submetido à homologação do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público no que toca à participação do Ministério Público;

Capítulo VIII

Disposições Finais

21. A COMPROMISSÁRIA se obriga, no prazo de 30 (Trinta) dias a contar da celebração do presente, comunicar a todos os seus associados, bem como os moradores do empreendimento, ou dos possuidores de quaisquer lotes ou edificações nele

¹ Art. 138. O Fundo Municipal de Urbanização, criado pela Lei nº 3.144, de 26 de julho de 1999, com a finalidade de apoiar os programas e projetos relacionados com o desenvolvimento urbano do município, passará a ter o seu plano de aplicação de recursos financeiros debatido pelo Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor e encaminhado para o Poder Público até o dia 31 de julho de cada exercício financeiro, para sua inclusão nos anexos que compõem o projeto de lei orçamentária, sendo que os valores relativos a recursos próprios do Município, constantes do referido plano, poderão sofrer alterações em razão das aplicações mínimas constitucionais e disponibilidades orçamentárias.

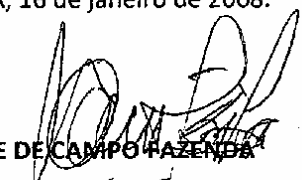


MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

existentes, acerca da celebração do presente acordo, e a manter cópias a disposição dos interessados em local de fácil consulta, nas dependências do empreendimento;

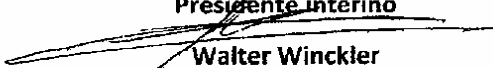
22. Uma vez definido o cronograma para a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento, e aprovado o projeto de regularização pela PREFEITURA com a devida anuência, se necessária, dos órgãos estaduais, será buscada a formalização de um novo compromisso de ajustamento de conduta, de caráter definitivo, tendo por objeto tal cronograma, bem como a regularização integral do empreendimento, incluindo seu registro definitivo no Cartório de Registro de Imóveis;

ITATIBA, 16 de janeiro de 2008.

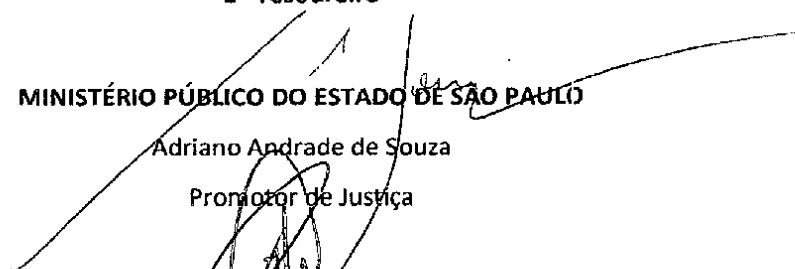

CLUBE DE CAMPO FAZENDA

Mauricio Antonio Silva

Presidente Interino


Walter Winckler

1º Tesoureiro


MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

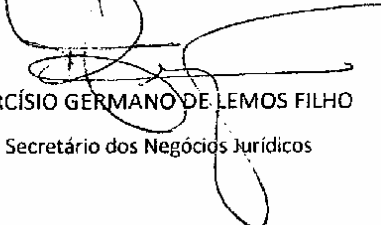
Adriano Andrade de Souza

Promotor de Justiça


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

JOÃO GUALBERTO FATTORI

Prefeito Municipal


TARCÍSIO GERMANO DE LEMOS FILHO

Secretário dos Negócios Jurídicos