



**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA JUDICIAL**

Ref.: Inquérito Civil nº 14.0196.0001527/2018-4, em trâmite na 1ª Promotoria de Justiça de Araras, e Ação Judicial n. 0008921-19.2009.8.26.0038, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Araras, que discutem a regularização do Loteamento Nova Cascata ou Residencial Nova Cascata.

O **Ministério Público do Estado de São Paulo**, representado pela Promotora de Justiça do Meio Ambiente e Habitação e Urbanismo de Araras, o **Município de Araras**, representado pelo Sr. Prefeito Municipal, Rubens Franco Júnior, a empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, com sede na Rua Cabo Verde, n. 152, Vila Olímpia, São Paulo, representada pelo seu sócio, Alexandre Bussab, brasileiro, solteiro, portador do RG 11.419.531-6 e do CPF n. 076.823.828-56 e a **Associação de Moradores do Bairro Parque Cascata**, representada por Paulo Batista da Silva;

**CONSIDERANDO** que no imóvel matriculado sob n. 23.168, Livro 2, Registro Geral da Comarca de Araras, há aglomeração humana informal que vem se estabelecendo de forma desordenada desde a década de 1980, em razão de desmembramento ilegal de solo realizado pela empresa "Parque da Cascata Empreendimentos e Participações Sc Ltda";

**CONSIDERANDO** que o local atualmente é considerado no Plano Diretor do Município de Araras como zona de expansão urbana e conta com a divisão de fato e informal consolidada de aproximadamente 300 lotes, com edificações, sendo alguns deles chácaras de recreio e outras residências familiares, sem, contudo, haver no local infraestrutura urbanística mínima;

**CONSIDERANDO** que o imóvel onde está situado tal núcleo informal urbano consolidado foi adquirido pela empresa **MBA1**



**EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, que requereu junto à Municipalidade a regularização da área mediante processo de regularização fundiária pela Lei n. 13.465/2017;

**CONSIDERANDO** que em 14.05.2018 a Prefeitura Municipal expediu Certidão de Regularização Fundiária do Loteamento Residencial Nova Cascata, para regularização do local, desmembrando o imóvel em 891 lotes e atribuindo propriedade à 289 pessoas, já ocupantes do local;

**CONSIDERANDO** que o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis não efetivou o registro da CRF expedida, apresentando nota de devolução dando conta de várias inconsistências e instaurou procedimento de dúvida n. 1006155-58.2018.8.26.0038, esclarecendo que o ente público não observou os procedimentos previstos na Lei n. 13.465/2017;

**CONSIDERANDO** que em razão do apontamento do Cartório de Registro de Imóvel, o ente público decidiu por declarar nula a Certidão de Regularização Fundiária expedida para a área e em 30.08.2018 a Municipalidade expediu nova CRF, desmembrando o imóvel em 940 e contemplando 218 ocupantes da área com título de posse, que fora novamente devolvida pelo Cartório de Registro de Imóveis e novamente anulado o procedimento pela Municipalidade;

**CONSIDERANDO** que em 05.06.2019 foi expedido pelo ente público municipal nova Certidão de Regularização Fundiária, desta vez autorizando o desmembramento do imóvel em 940 lotes e contemplando 243 ocupantes da área com título de legitimação de posse, que foi retificada em 05.08.2019, para constar 940 lotes e contemplando 241 ocupantes da área com título de legitimação de posse, novamente recusada por não observância do procedimento administrativo de Reurb, gerando procedimento de dúvida n. 1004029-98.2019.8.26.0038;

**CONSIDERANDO** ainda que há processo judicial n. 0008921-19.2009.8.26.0038, ajuizada pela Associação de Moradores do Bairro Parque Cascata para de regularização do loteamento tramitando há mais de dez anos, sem que



tenha havido sentença em 1ª instância;

**CONSIDERANDO** também que não é possível a realização de procedimento de Reurb apenas para os imóveis edificadas no local, vez que os lotes informais consolidados estão espalhados de forma descontínua por todo o imóvel objeto da matrícula n. 23.168;

**CONSIDERANDO** que a empresa MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, proprietária do imóvel, demonstrou interesse em regularizar a situação em razão da possibilidade de venda dos lotes desocupados;

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público, face o disposto no artigo 129, inciso III da Constituição Federal, é instituição essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe, dentre outras atribuições, a defesa dos interesses sociais, conforme artigo 127, caput da CF/88;

**CONSIDERANDO** que incumbe ao Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII da CF/88);

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária urbana, tal como disposto no artigo 9º da Lei Federal 13.465/17, consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**CONSIDERANDO** o princípio da participação dos interessados em todas as etapas do processo de Regularização, bem como o interesse social na ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e

ambiental;



**CONSIDERANDO** a necessidade de compatibilizar o direito social à moradia, a função social da propriedade e a livre iniciativa com a indispensável proteção ao meio ambiente e com a eficiência na ocupação e uso do solo;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regularização fundiária do empreendimento denominado Loteamento Nova Cascata ou Residencial Nova Cascata, objeto da ação judicial e inquérito civil acima relacionados;

**RESOLVEM** celebrar o presente COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, com fulcro no artigo 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347, de 24.07.85, mediante os seguintes TERMOS:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

A empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** compromete-se a realizar dentro do prazo de 02 anos, contados do registro da CRF em Cartório, as obras de infraestrutura urbana essencial no loteamento "Residencial Nova Cascata", de matrícula originária n 23.168, livro 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araras, consistentes em abertura de vias de circulação, com cascalhamento e pavimentação asfáltico, sistema de drenagem, rede de distribuição de água potável, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, conforme projeto urbanístico apresentado e aprovado pelos órgãos competentes, constante do procedimento administrativa da REURB N. 19506.2018.

Item 1.1 O prazo acima definido poderá ser prorrogado por até 12 meses, caso haja motivo justificado a ser apresentado pela empresa MBA1 e aprovado pelo Município.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**



A empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** compromete-se a realizar o depósito judicial nos autos n. 0008921-19.2009.8.26.0038 de 5% do preço integral de cada lote vendido (tal valor já deve englobar o montante atinente ao rateio proporcional das obras a serem realizadas pela empresa no tocante à infraestrutura essencial do empreendimento – sendo que de tais beneficiários a empresa não mais poderá cobrar posteriormente) no Residencial Parque Nova Cascata, alienações que só poderão ocorrer após o registro da competente Certidão de Regularização Fundiária, como garantia da execução das obras de infraestrutura essenciais do loteamento previstas na cláusula primeira, mantendo-se também a garantia legal expressa na Lei Complementar Municipal n. 3.902/06, consistente no caucionamento de lotes em favor do Município de Araras.

Item 2.1 – Encerradas as obras de infraestrutura, a empresa MBA1 deve apresentar nos autos do processo acima mencionado a certidão do ente público municipal que ateste a conclusão para levantamento dos depósitos judiciais.

Item 2.2 – Caso a empresa não conclua as obras previstas na cláusula primeira, os valores depositados judicialmente serão perdidos em favor da Municipalidade, que deverá utilizá-los para execução das obras de infraestrutura do empreendimento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

O **Município de Araras** compromete-se a identificar na Certidão de Regularização Fundiária os ocupantes da área que preenchem os requisitos legais para concessão de legitimação fundiária, bem como aqueles que, independentemente de tais requisitos, já tenham o título de propriedade, posse e/ou outros direitos reconhecidos pela empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, especificando a devida qualificação destes e os direitos que lhes foram conferidos.

3.1 O Município de Araras deverá conferir o título de legitimação fundiária àquele que até 22 de dezembro de 2016, já habitava o imóvel com destinação urbana, observando os requisitos mínimos do artigo 23, *caput* e §1º, da Lei n. 13.465/2017.



3.2 As edificações identificadas pelo ente público no cadastramento realizado no procedimento administrativo da REURB e que não receberem titulação de propriedade ou posse a terceiros pela Certidão de Regularização Fundiária, não podem ser objeto de demolição pela empresa MBA1, que se compromete a ajuizar ação judicial para entrada na posse dos referidos imóveis.

#### **CLÁUSULA QUARTA**

O **Município de Araras** compromete-se ainda a identificar na Certidão Regularização Fundiária os ocupantes da área beneficiários de legitimação fundiária que ficarão isentos do rateio do valor das obras de infraestrutura realizados pelo empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, em razão de serem considerados população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal e aferido por entrevistas sociais e documentos apresentados pelos interessados.

4.1 Nos termos do artigo 13, da Lei n. 13.465/2017 e tendo em vista que a regularização fundiária do imóvel foi classificada pelo Município de Araras como Reurb-E, as custas e emolumentos dos atos registrais serão custeados pelos próprios beneficiários.

#### **CLÁUSULA QUINTA**

A empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** compromete-se a não cobrar valor atinente ao custeio da realização das obras de infraestrutura de ocupantes da área beneficiados com legitimação fundiária relacionados pela Prefeitura Municipal na Certidão de Regularização Fundiária como isentos do rateio do valor das obras de infraestrutura, arcando a **MBA1** com tais valores, sem direito de regresso contra o Município de Araras.

#### **CLÁUSULA SEXTA**

Considerando as garantias prestadas para execução das obras de infraestrutura, qual seja, o caucionamento dos lotes de sua propriedade e depósito judicial de 5% dos valores auferidos com a venda de lotes (cláusula segunda), a empresa **MBA1**



**EMPREENHIMENTOS SPE LTDA** poderá cobrar dos beneficiários ocupantes da área, não relacionados como isentos pelo ente público, após o registro da Certidão de Regularização Fundiária, valores para custeio proporcional da implantação da infraestrutura essencial relacionada na cláusula primeira, conforme previsto no artigo 33, II, da Lei n. 13.465/2017. Para tanto, deve ser utilizado o orçamento já aprovado pelo Município de Araras no procedimento administrativo da REURB, no valor de R\$ 42.02 por metro quadrado, conforme certidão expedida pelo Município que segue anexa.

Item 6.1 A empresa **MBA1 EMPREENHIMENTOS SPE LTDA** compromete-se a parcelar, em favor dos beneficiários que assim desejarem, o valor descrito acima em, no mínimo, 60 meses, com correção monetária anual pelo INCC até a conclusão das obras e após pelo IGPM.

Item 6.2 O Município de Araras, em caso de não realização das obras de infraestrutura mínima pela empresa e assunção da responsabilidade pela conclusão das referidas obras, terá de abater eventuais valores comprovadamente já pagos pelos beneficiários para a empresa **MBA1**.

### CLÁUSULA SÉTIMA

O **Município de Araras e a Associação de Moradores** comprometem-se a fiscalizar o cronograma das obras de implantação de infraestrutura essencial previstos na cláusula primeira. Caso a empresa não venha a executar as obras dentro do tempo estipulado na cláusula primeira, deverá o ente público municipal assumir a execução das referidas obras, às expensas dos beneficiários, dentre eles a própria empresa **MBA1** proprietária dos lotes remanescentes, abatendo-se os valores já comprovadamente pagos pelos ocupantes à empresa **MBA1**.

### CLÁUSULA OITAVA

O **Município de Araras** poderá, por meio de cadastramento complementar, aditar a Certidão de Regularização Fundiária para constar eventual ocupante da área não



contemplado inicialmente com domínio, conforme previsão do artigo 23, §6, da Lei Federal n. 13.465/2017, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

### **CLÁUSULA NONA**

A empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** deve apresentar para a Associação de Moradores, bem como afixar em local visível na área o cronograma das obras para regularização do loteamento, procurando agir de forma a causar o menor transtorno possível aos ocupantes da área, respeitando as edificações existentes. Para tanto, deve ainda manter no local posto de atendimento para prestar informações sobre as obras e receber eventuais reclamações.

### **CLÁUSULA DÉCIMA**

O **Município de Araras** deve criar um comitê gestor, composto de 02 representantes do ente público municipal, dois representantes da empresa **MBA1**, dois representantes da **Associação de Moradores** e dois moradores não associados, para análise de todo o levantamento social realizado, as classificações de seus ocupantes e respectivos domínios atribuídos ou não, bem como para acompanhamento das obras de infraestrutura a serem realizadas no local.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

O **Município de Araras** deve prosseguir com a Ação de Nunciação de Obra Nova n. 0011928-53.2008.8.26.0038 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Araras para o fim de regularizar a situação das edificações realizadas em área de preservação permanente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

O **Município de Araras** receberá reclamações dos ocupantes atuais da área por meio do





GANHA TEMPO sobre eventuais transtornos ou não adequação do projeto de urbanização da área constante da REURB pela empresa **MBA1**, buscando sempre resolver os conflitos eventualmente existentes entre os ocupantes e a empresa proprietária da área, utilizando-se do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania ou outra câmara de conciliação conveniada.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

O **Município de Araras** deverá atuar de modo a evitar novas ocupações ilegais na área, devendo promover de forma administrativa o embargo de obras novas que não contarem com o devido alvará municipal para construção e reformas, sem prejuízo de medidas judiciais a serem tomadas pela a **MBA1 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** nos lotes de sua propriedade.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

O **Município de Araras** deverá criar, no prazo de 15 dias da homologação do presente acordo, na página inicial do sítio eletrônico da Prefeitura Municipal um ícone sobre REURB do Parque da Cascata, no qual devem ser disponibilizados todos os editais e decisões expedidos no procedimento administrativo n. 19506.2018, bem como em ícones ostensivos o levantamento planialtimétrico e cadastral da área, a planta do perímetro e o projeto urbanístico.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

14.1 Caso a empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS** não execute as obras definidas na cláusula primeira dentro do prazo estabelecido, desde que não seja por motivo justificado ou ainda de força maior, arcará com multa no valor de 20% por cento do valor do saldo remanescente das obras não executadas, que será utilizado pelo ente público para conclusão das obras de infraestrutura essenciais do empreendimento.

14.2 O descumprimento das demais obrigações assumidas implicará, para o Município de



Araras e para a empresa **MBA1 EMPREENDIMENTOS**, a imposição de **multa diária**, no valor de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**. A referida multa, corrigida por índice oficial em vigor, será revertida em favor do fundo municipal do meio ambiente, sem prejuízo das demais medidas judiciais cabíveis.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

No último dia de seu mandato, o Prefeito Municipal providenciará o encaminhamento do presente termo a seu sucessor, acompanhado de ofício com relatório das providências por ele adotadas para o cumprimento do TAC, encaminhando cópia à Promotoria de Justiça do Meio Ambiente até o 10º dia útil subsequente, sob pena de incidir na multa diária supra indicada.

Este compromisso produzirá efeitos legais depois de homologado judicialmente.

E por estarem de acordo, firmam o presente termo de ajustamento de conduta, que vai assinado pela 1ª Promotora de Justiça de Araras, pelo Prefeito Municipal de Araras, pelo representante legal da empresa MBA1 EMPREENDIMENTOS e pelo representante legal da Associação de Moradores do Bairro Parque Cascata e seus respectivos patronos.

Araras, 06 de dezembro de 2019.

**Ligiane Rodrigues Bueno**  
Promotora de Justiça

**Paulo Rogério Campanhollo**  
Advogado da Associação dos Moradores do  
Residencial Nova Cascata

EM 09/12/19

**Rubens Franco Júnior**  
Prefeito de Araras

**Paulo Batista da Silva**  
Representante da Associação dos Moradores do  
Residencial Nova Cascata

em 09/12/19

  
**Alexandre Bussab**

Representante da MBA1 Empreendimentos SPE  
LTDA.

  
**Ivan Ulisses Bonazzi**


Advogado da MBA1 Empreendimentos SPE LTDA.

  
**Boris Hermanson**

Procurador do Município

  
**José Nilton Gomes De Oliveira**

Procurador do Município

  
**Laís Carini Pedrilli Gomes**  
Procuradora do Município

  
**Leandro Curi Christianini**  
Procurador do Município

  
**Thiago Valamede Soares**  
Procurador do Município



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS****Autos nº 0008921-19.2009.8.26.0038**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, por meio da Promotora de Justiça que abaixo subscreve, vem, perante a Vossa Excelência, informar que houve composição da lide subjacente a este autos com o Município de Araras, a empresa MBA1 Empreendimentos SPE LTDA e a Associação de Moradores do Bairro Parque Cascata, razão pela qual, com a anuência da empresa Parque Cascata, a qual, ainda que não conste do acordo, concorda com a extinção do presente feito, requerer a homologação judicial do Termo de Ajustamento anexo e conseqüente extinção do processo, nos termos do art. 487, III, alínea "b", do Código de Processo Civil.

Araras, 6 de dezembro de 2019.

*em 09/12/19*

**Ligiane Rodrigues Bueno**  
Promotora de Justiça

*em 09/12/19*

**Paulo Rogério Campanhollo**  
Advogado da Associação dos Moradores  
do Residencial Nova Cascata

*Paulo Batista da Silva*

**Paulo Batista da Silva**  
Representante da Associação dos  
Moradores do Residencial Nova Cascata

*Alexandre Bussab*

**Alexandre Bussab**  
Representante da MBA1 Empreendimentos  
SPE LTDA.

*Ivan Ulisses Bonazzi*

**Ivan Ulisses Bonazzi**  
Advogado da MBA1 Empreendimentos  
SPE LTDA.

*Boris Hermanson*

**Boris Hermanson**  
Procurador do Município

*Rubens Franco Júnior*

**Rubens Franco Júnior**  
Prefeito de Araras

*José Nilton Gomes De Oliveira*

**José Nilton Gomes De Oliveira**  
Procurador do Município

*Laís Carini Pedrilli Gomes*

**Laís Carini Pedrilli Gomes**  
Procuradora do Município

*Leandro Curi Christianini*

**Leandro Curi Christianini**  
Procurador do Município

*Thiago Valamede Soares*

**Thiago Valamede Soares**  
Procurador do Município

*Edna Maria Zuntini*

**Edna Maria Zuntini**  
Representante e advogada da Parque da  
Cascata Empreendimentos e Participações