

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MONSENHOR GIL****PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO (PA) Nº 11/2022****SIMP Nº 000011-215/2022****TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC)/  
ACORDO EXTRAJUDICIAL Nº 05/2023**

Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de setembro de 2023 (dois mil e vinte três), o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**, por meio da Promotoria de Justiça de Monsenhor Gil (**PJMG**), representado pelo Promotor de Justiça infra-assinado, doravante denominado **COMPROMITENTE**, e o **MUNICÍPIO DE CURRALINHOS/PI**, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 01.612.579/0001-06, com sede à AV. SÃO RAIMUNDO, Nº 91 - CENTRO, Curralinhos-PI, representado neste ato por Everardo Lima Araújo, Prefeito Municipal, portador do RG nº 2.883.337 SSP-PI, inscrito no CPF sob o nº 042.613.753-11, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, firmam o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro no § 6º, art. 5º, da Lei nº 7.347/85 e art. 784, IV, do Código de Processo Civil, tendo como objeto a Regularização Fundiária Urbana no Município de Curralinhos, e:

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (CF, art. 127);

**CONSIDERANDO**, também, ser função institucional do Ministério Público, dentre outras, zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição, promovendo as medidas necessárias à sua garantia (CF, art. 129, II e III);

**CONSIDERANDO** que, como defensor da ordem jurídica e dos interesses sociais, cabe ao Ministério Público atuar em resguardo dos princípios constitucionais da Administração Pública, previstos no art. 37, *caput*, da Constituição Federal (CF), dentre os quais, o da legalidade, da publicidade, da eficiência e, ainda, da probidade administrativa;

**CONSIDERANDO** que a PJMG instaurou o Procedimento Administrativo (PA) nº 11/2022 (**SIMP nº 000011-215/2022**), tendo por finalidade acompanhar a regularização fundiária de núcleo urbano e rural informal localizado



**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MONSENHOR GIL**

no Município de Curralinhos/PI;

**CONSIDERANDO** que *“todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”* (CF, art. 225);

**CONSIDERANDO** que meio ambiente, de acordo com o art. 3º, I, da Lei n. 6.938/81, é *“o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”*;

**CONSIDERANDO** que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

**CONSIDERANDO** que a ordem urbanística também impulsiona a atuação ministerial e tem amparo no art. 182 da CF, que estatui que *“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”*;

**CONSIDERANDO** que, de acordo com o Estatuto das Cidades, entre outras, são diretrizes gerais da política urbana: *“I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; (...) VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (...) c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; (...) XIV – regularização fundiária e urbanização (...), mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais”* (art. 2º);

**CONSIDERANDO** que os danos ambientais provocados pela ocupação irregular do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos à manutenção do equilíbrio ecológico e da saúde da população, além de importar em sérios riscos e prejuízos à ordem urbanística;



**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MONSENHOR GIL**

**CONSIDERANDO**, ainda, que o direito à moradia e o direito a cidades sustentáveis, reconhecidos como direitos humanos pelo sistema internacional e nacional de proteção dos direitos humanos, são os fundamentos para a promoção de política urbana que tenha como meta e prioridade a urbanização e a regularização dos assentamentos precários para a melhoria das condições de vida tanto no aspecto da moradia como ambiental, por meio da flexibilização dos padrões urbanísticos (Lei nº 10.257/01, art. 2º, XIV);

**CONSIDERANDO** a necessidade de compatibilização, no caso presente, entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**CONSIDERANDO** que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano e a ocupação desordenada de áreas públicas e privadas vêm importando em impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco e, por consequência, danos ao erário;

**CONSIDERANDO** a necessidade de se assegurar o cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a importância da preservação do ambiente, da saúde, da segurança e da qualidade de vida da população, compatibilizando-a com o direito constitucional à moradia;

**CONSIDERANDO** que a Lei nº 13.465/17 trouxe novos conceitos e parâmetros à regularização fundiária em âmbito nacional;

**CONSIDERANDO** que “constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda; V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições



**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MONSENHOR GIL**

de vida adequadas; VII - garantir a efetivação da função social da propriedade; VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária” (Lei nº 13.465/17, art. 10);

**CONSIDERANDO** que caberá ao Município classificar, caso a caso, as modalidades de Reurb (Lei nº 13.465/17, art. 30, I);

**CONSIDERANDO** que “a classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas” (Lei nº 13.465/17, art. 13, § 5º);

**CONSIDERANDO** o teor do art. 35 da Lei nº 13.465/17, que diz que “O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; IV - projeto urbanístico; V - memoriais descritivos; VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso; IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo”;

**CONSIDERANDO** que a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios



**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MONSENHOR GIL**

obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (CF, art. 37);

**CONSIDERANDO** o interesse manifesto do COMPROMISSÁRIO em realizar a regularização fundiária, encontrando-se legitimado para tal (Lei nº 13.465/17), com observância das responsabilidades e dos custeios definidos no art. 33 da Lei nº 13.465/17, além de estimular o processo de inclusão social das referidas famílias;

**CONSIDERANDO** que o COMPROMISSÁRIO já promulgou a Lei Municipal nº 303/2023, de 11 de julho de 2023, que dispõe sobre a demarcação e ampliação do perímetro urbano do Município de Curralinhos/PI;

**RESOLVEM** celebrar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA (TAC)**, relativo à regularização fundiária das ocupações existentes em núcleo urbano e rural informal no Município de Curralinhos/PI, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85, mediante as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O COMPROMISSÁRIO obriga-se, no **prazo de 45 (quarenta e cinco) dias**, contados da assinatura do presente termo, a definir, por ato do Poder Executivo Municipal, os núcleos informais urbanos e/ou rurais que serão regularizados, classificando-os para fins de REURB-S ou REURB-E, observado o procedimento estabelecido na Lei Municipal nº 303/2023, de 11 de julho de 2023, ou outra norma que venha a substituí-la.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - No prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação do ato do Poder Executivo municipal, o COMPROMISSÁRIO fará entrega de cópia nesta Promotoria de Justiça via Protocolo Eletrônico em SIMP ou arquivo PDF a ser enviado ao e-mail *[pj.monsenhorgil@mppi.mp.br](mailto:pj.monsenhorgil@mppi.mp.br)*.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – O COMPROMISSÁRIO obriga-se, no prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação do ato do Poder Executivo Municipal que definirá os núcleos informais urbanos e/ou rurais que serão regularizados, a publicar ato de nomeação dos integrantes da Comissão de Regularização Fundiária.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - No prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação do ato nomeação dos integrantes da Comissão de Regularização Fundiária, o COMPROMISSÁRIO fará entrega de cópia nesta Promotoria de Justiça.



**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MONSENHOR GIL**

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O COMPROMISSÁRIO obriga-se, no prazo de **90 (noventa) dias**, contados da publicação do ato do Poder Executivo municipal que definirá os núcleos informais urbanos e/ou rurais que serão regularizados, a apresentar nesta Promotoria de Justiça calendário geral para execução do processo de REURB, com ordem de priorização por núcleo e respectivas metas e resultados a serem logrados pela comissão.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Na definição do calendário específico, o COMPROMISSÁRIO preverá prazo para cumprimento das etapas de requerimento do legitimado e manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e os confortantes, quando for necessário, e obrigatoriamente prazo para elaboração do Projeto Básico da Reurb, elaboração de Parecer Técnico, apresentação do Projeto de Reurb, elaboração do Parecer Jurídico, apreciação do processo de Reurb por parte da Comissão de Regularização Fundiária, aprovação do processo de Reurb, expedição da CRF pelo município e registro da Reurb.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Será de até **06 (seis) meses** o prazo para a finalização da regularização urbana de cada núcleo informal classificado para fins de REURB-S, devendo o calendário específico para execução do processo de REURB atender esse prazo na sua confecção.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Os calendários decorrentes deste TAC para fins de REURB serão parte integrante do presente Termo de Ajustamento de Conduta e vincularão o COMPROMISSÁRIO aos prazos estabelecidos.

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA QUARTA** – Este presente Termo de Ajustamento de Conduta não retira direitos de quaisquer das partes de discutir judicialmente questões relativas ao tema não abarcadas pelo TAC.

**CLÁUSULA QUINTA** - Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

**CLÁUSULA SEXTA** – Fica reservado ao Ministério Público Estadual o direito de realizar visitas a qualquer momento aos órgãos do compromissário, bem como acompanhar e fiscalizar ou solicitar de outros órgãos públicos ou privados





**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MONSENHOR GIL**

vistorias/perícias, para o efetivo cumprimento deste Termo de Ajustamento de Conduta, **bem como homologar em juízo, unilateralmente, o presente acordo, para fins de constituição de título executivo judicial.**

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O descumprimento injustificado de quaisquer das obrigações previstas em cada uma das cláusulas do termo importará na **aplicação imediata de multa** no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por item não atendido, até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a ser executada judicialmente, **respondendo solidária e pessoalmente o ocupante do cargo de Prefeito Municipal de Curralinhos**, sem prejuízo das demais sanções previstas em lei e da adoção das medidas judiciais e administrativas cabíveis, inclusive execução de fazer e/ou não fazer específica na forma estatuída no art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/1985, e no art. 536 do Novo Código de Processo Civil (NCPC).

**Parágrafo único** - Os recursos da(s) multa(s) serão revertidos ao Fundo de Modernização do Ministério Público do Estado do Piauí, conforme o art. 3º, VI e XIV, da Lei Estadual n.º 5.398/2004.

**CLÁUSULA OITAVA** – A superveniência de óbices e obstáculos para a implementação do ajustamento de conduta deverão ser comunicados, de forma pormenorizada ao Ministério Público, devidamente instruídos com a documentação que lhes dão suporte para análise, antes de vencidos os prazos de cumprimento ajustados.

**CLÁUSULA NONA** – O Compromitente divulgará as formas de contato com a Ouvidoria do Ministério Público do Estado do Piauí, para que os usuários possam questionar o efetivo cumprimento dos ajustes celebrados, através dos seguintes canais: e-mail: [ouvidoria@mppi.mp.br](mailto:ouvidoria@mppi.mp.br); teleatendimento: 127 para reclamações, sugestões denúncias e elogios; telefone: (86) 2222-8000; atendimento pessoal: Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP: 64.000-090, Teresina-PI, em cumprimento à Recomendação PGJ nº 01/2013.

**CLÁUSULA DEZ** - O Ministério Público do Piauí fará publicar este TAC via DOEMP.

Pelo Promotor de Justiça abaixo subscrito, foi referendado o compromisso celebrado com base no art. 5º, § 6º, da Lei 7.347/85, sendo conferida a natureza de título executivo extrajudicial.



**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MONSENHOR GIL**

Fica eleito o foro de Monsenhor Gil/PI, para dirimir qualquer dúvida decorrente deste termo, inclusive eventual ação executiva, consistente em obrigação de fazer, nos termos da Lei 7.347/85, com renúncia a qualquer outro.

Portanto, justos e acertados, o Município de Curralinhos firma o presente termo de compromisso para que surta seus efeitos jurídicos e legais. O presente termo foi por mim lavrado, \_\_\_\_\_ (Hellen Karoline dos Santos Farias) Assessora de Promotoria, matrícula 15756).

Monsenhor Gil/PI, 29 de setembro de 2023

**RAFAEL MAIA NOGUEIRA**

Promotor de Justiça

**EVERARDO LIMA ARAÚJO**

Prefeito Municipal de Curralinhos/PI

Compromissário

**LUAN CANTANHEDE BEZERRA DE OLIVEIRA**

Advogado representante do compromissário - OAB-PI 17571

LUAN  
CANTANHEDE  
BEZERRA DE  
OLIVEIRA

Assinado de forma digital  
por LUAN CANTANHEDE  
BEZERRA DE OLIVEIRA  
Dados: 2023.09.29  
12:47:41 -03'00'

