



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 001/2024**

Aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de 2024, na sede da Promotoria de Justiça de Itainópolis/PI, reuniram-se o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ, apresentado pelo (a) Promotor (a) de Justiça SEBASTIÃO JACSON SANTOS BORGES, doravante denominado **COMPROMITENTE**, e o MUNICÍPIO DE ISAÍAS COELHO-PI, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 06.553.985/0001-03, sediada na Praça Joaquim Coelho Ferreira, 140 - Bairro: Centro - CEP: 64570-000, Isaías Coelho/PI, representada neste ato pelo seu Prefeito Municipal, FRANCISCO EUDES CARTELO BRANCO NUNES, inscrito no CPF sob nº 361.788.613-20, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, visando a submeter-se aos regramentos legais, firmam o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro no art. 127, *caput* e art. 129, II e III, da Constituição da República Federativa do Brasil; no art. 25, IV, da Lei nº 8.625/93; no § 6º, art. 5º, da Lei nº 7.347/85 e art. 784, IV, do Código de Processo Civil, mediante as condições a seguir expostas, e,

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbido da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, segundo disposição contida no *caput* do art. 127 da Constituição Federal;

**CONSIDERANDO** que a Promotoria de Justiça de Itainópolis-PI, instaurou o Procedimento Administrativo nº 011/2022 (SIMP nº 000276-267/2022), tendo por finalidade acompanhar a possível inércia do município de ISAÍAS COELHO/PI na regularização fundiária urbana de seus núcleos urbanos informais consolidados;





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

**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*” (art. 225 da Constituição Federal);

**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 Constituição da República Federativa do Brasil, 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);





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

**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;

**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 (art. 2º, XIV, da Lei nº 10.257/01);

**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;





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

**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 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” (art. 10 da Lei nº 13.465/17);

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

**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” (art. 13, § 5º, da Lei nº 13.465/17);

**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





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

*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 obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, consoante art. 37 da Constituição Federal;

**CONSIDERANDO**, por fim, o interesse manifesto do COMPROMISSÁRIO em realizar a regularização fundiária, encontrando-se legitimado para tal (art. 14 da Lei nº 13.465/17), com observância das responsabilidades e dos custos definidos no art. 33 da Lei nº 13.465/17), além de estimular o processo de inclusão social das referidas famílias,

**RESOLVEM CELEBRAR** o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, relativo à regularização fundiária das ocupações existentes em núcleo urbano informal, localizados no Município de Isaías Coelho-PI, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85, mediante as seguintes cláusulas:





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O COMPROMISSÁRIO obriga-se, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do presente termo, a elaborar estudos técnicos da área de ocupação existentes no Município de Isaías Coelho/PI e estudos técnicos socioambientais, quando a área ocupada envolver APP, área de risco e unidade de conservação, devendo ser assinado por equipe multidisciplinar.

Parágrafo Primeiro - No prazo de 05 (cinco) dias contados da conclusão do estudo socioambiental, o COMPROMISSÁRIO fará a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça.

Parágrafo Segundo - O COMPROMISSÁRIO compromete-se a observar os requisitos previstos nos arts. 64 (Reurb-S) e 65 (Reurb-E) da Lei nº 12.651/12, quando da elaboração do estudo socioambiental.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O COMPROMISSÁRIO, no prazo de 30 (trinta) dias contados da finalização do estudo socioambiental, compromete-se a elaborar o projeto de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) e, se for caso, de interesse social (Reurb-S), que deverão conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 35 da Lei nº 13.465/17, quais sejam:

- 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;





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

- 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.

Parágrafo primeiro - O projeto de parcelamento do solo/regularização fundiária, após os trâmites procedimentais e técnicos pertinentes, deverá ser analisado e aprovado pelo Prefeito Municipal, por meio de decreto ou ato administrativo equivalente, que consistirá na aprovação do licenciamento urbanístico do projeto de Reurb.

Parágrafo segundo-As famílias que efetivamente estiverem inseridas em área de risco que não comporte a sua eliminação, a sua correção ou a sua administração deverão ser realocadas em novos imóveis providenciados pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb.

Parágrafo terceiro - Não se admitirá Reurb em área de preservação permanente identificada pelos estudos técnicos mencionados no art. 11, § 2º, da Lei Federal nº 13.465/17, como área de risco.

Parágrafo quarto - No prazo de 10 (dez) dias contados da aprovação do projeto de regularização pelo Prefeito Municipal, o COMPROMISSÁRIO fará a entrega de cópia integral do seu teor.





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se, no prazo de 12 (doze) meses, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório competente, a implementar o sistema viário e a infraestrutura essencial, previstos no art. 38, § 1º, da Lei nº 13.465/17, exigindo o custeio ou o reembolso dos beneficiários no caso da Reurb-E.

**CLÁUSULA QUARTA** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se, no prazo de 03 (três) meses, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório de Registro de Imóveis competente, a cumprir a obrigação de fazer de providenciar, elaborar e protocolar, junto ao Órgão Ambiental Competente, projeto de recuperação ambiental da área, mediante o replantio e a manutenção de árvores e outras espécies nativas, de forma que o início de sua execução deve respeitar a época apropriada para o plantio imediatamente posterior à data da aprovação, observando, para o seu estabelecimento, o clima e o regime de chuvas adequados, além de outras técnicas de recuperação ambiental, conforme cronograma a ser definido no projeto que será aprovado pelo órgão ambiental, para a integral recuperação dos danos. Quando houver necessidade, deverá também apresentar a licença ambiental pertinente.

Parágrafo único - No prazo de 05 (cinco) dias após o protocolo do projeto de recuperação ambiental, deverá o COMPROMISSÁRIO apresentar cópia do protocolo ao Ministério Público.

**CLÁUSULA QUINTA** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se a adotar todas as providências indicadas e exigidas pelo órgão ambiental em relação à recuperação da área ambiental degradada.

**CLÁUSULA SEXTA** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se a cumprir a obrigação de fazer de fiscalizar a área remanescente, especialmente a área verde, a fim de evitar novas invasões, devendo, no caso de ocupação por outras pessoas, além daquelas constantes do projeto de regularização fundiária, tomar as providências cabíveis, no exercício de seu poder de polícia.





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

A inexecução do presente compromisso por quaisquer das pessoas signatárias ou a inobservância de quaisquer dos prazos e obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito, formal e devidamente justificados pelos signatários ao Ministério Público Estadual, facultará ao Ministério Público, decorridos os prazos previstos, a imediata execução do presente título.

As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

O descumprimento de quaisquer das cláusulas anteriores, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito, formal e devidamente justificados ao Ministério Público Estadual, sujeitará o inadimplente, na medida de sua responsabilidade, ao pagamento de multa diária por cláusula descumprida, correspondente ao valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao montante de 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser revertida para o Fundo Estadual de Meio Ambiente, sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, de monitoramento e de fiscalização de qualquer órgão ou entidade fiscalizatória, nem limita ou impede o exercício, por eles, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85 e do art. 784, IV, do Código de Processo Civil, sendo o arquivamento do Procedimento Administrativo nº 011/2022 submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, § 3º, da Lei nº 7.347/85.

Fica eleito o foro da Comarca de Itainópolis-PI para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ITAINÓPOLIS**

---

Por estarem compromissados, firmam este TERMO, em 2 (duas) vias de igual teor.

*Itainópolis/PI, datado eletronicamente*

**SEBASTIÃO JACSON SANTOS BORGES**  
Promotor (a) de Justiça

---

**COMPROMISSÁRIO**

