



CONSIDERANDO o teor do Parecer Técnico emitido pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente, na data de 01/08/2019 (fl. 101).

CONSIDERANDO que o COMPROMISSÁRIO tem a obrigação de doar ao município 933,01 m2 a título de área de praça e 1.306,21 m2 de área de equipamentos, totalizando 2.239,22 metros quadrados (fl. 102).

CONSIDERANDO a avaliação constante nos autos, emitida por VALDINEI APARECIDO ZAMPOLLO, OSMAR LEANDRO SPIN e ANESTALDO ALBUQUERQUE FERNANDES (comissão constituída pelo Decreto nº 005/2018), que atribuiu o valor de R\$125,00 (cento e vinte e cinco reais) o metro quadrado do imóvel, tem-se que o COMPROMISSÁRIO deve ao município o valor de R\$279.902,50 (duzentos e setenta e nove mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos) - (fl. 102)

CONSIDERANDO a vala aberta pelo município e por terceiros (em data sem possibilidade de apuração) e a retirada de galeria de água fluvial que foi implantada de forma também não autorizada, no imóvel onde está sendo implantado o loteamento em tela, de propriedade do COMPROMISSÁRIO, sem a devida autorização, tendo que para a sua regularização foi necessário os serviços constantes na planilha elaborada pela Secretaria de Obras e Edificações, cuja avaliação é de R\$296.818,85 (duzentos e noventa e seis mil, oitocentos e dezoito reais e oitenta e cinco centavos) com base na Tabela Sinap - fl. 107.

CONSIDERANDO outros orçamentos obtidos pela Secretaria de Obras para a realização do serviço, cujos valores foram: (1) SERGIO CHIARATTO - R\$296.990,50 (duzentos e noventa e seis mil, novecentos e noventa reais e cinquenta centavos) - fl. 106; (2) CONSTRUTORA J. GABRIEL LTDA - R\$293.596,12 (duzentos e noventa e seis mil, quinhentos e noventa e seis reais e doze centavos) - fl. 104 e 105;

CONSIDERANDO que o COMPROMISSÁRIO apresentou orçamento de R\$282.306,79 (duzentos e oitenta e dois mil, trezentos e seis reais e setenta e nove centavos) - fl. 103.

CONSIDERANDO que o valor dos serviços para a regularização do terreno é menor que todos os orçamentos juntados e que o COMPROMISSÁRIO os realizou.

CONSIDERANDO o teor da Lei Municipal nº 1521/2008 (Parcelamento do Solo). CONSIDERANDO o teor do artigo 26 da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro:

Art. 26. Para eliminar irregularidade, incerteza jurídica ou situação contenciosa na aplicação do direito público, inclusive no caso de expedição de licença, a autoridade administrativa poderá, após ouvir o órgão jurídico e, quando for o caso, após realização de consulta pública, e presentes razões de relevante interesse geral, celebrar compromisso com os interessados, observada a legislação aplicável, o qual só produzirá efeitos a partir de sua publicação oficial.

§ 1º O compromisso referido no caput deste artigo:

I - buscará solução jurídica proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais;

IV - deverá prever com clareza as obrigações das partes, o prazo para seu cumprimento e as sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

COMPROMITENTE e COMPROMISSÁRIO resolvem celebrar o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA - TAC, com eficácia de Título Executivo Extrajudicial, observada as seguintes cláusulas:

COMPROMITENTE e COMPROMISSÁRIO resolvem celebrar o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA - TAC, com eficácia de Título Executivo Extrajudicial, observada as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO E JUSTIFICATIVAS

1.1 O presente Termo de Ajustamento de Conduita - TAC, tem por objeto definir, nos termos da lei, a forma de pagamento da área institucional relativa ao "Loteamento Aberto MAFALDA SINIGALIA RUOTOLO - FASE II".

1.2 Declara o COMPROMISSÁRIO ter total ciência da legislação municipal que trata do parcelamento e ocupação do solo e das obrigações aqui assumidas.

1.3 Reconhece e confessa o COMPROMISSÁRIO da sua obrigação de realizar as obras descritas nas considerações iniciais e nas planilhas constantes dos autos, referente às áreas institucionais do loteamento.

1.4 Considerando que no projeto em tela, as áreas a serem doadas são:

Table with 3 columns: Descrição, Área, Percentual. Rows include Área Praças (933,01 M2, 3,0%), Área de Equipamentos (1.306,21 M2, 7,0%), and TOTAL (2.239,22 M2).

1.5 Considerando que, para o município, a construção de qualquer equipamento público naquela localidade é absolutamente inviável, pois já consta praça, escolas e UBS em área próxima, atendendo este novo conjunto habitacional. Diante de todas as considerações, o COMPROMITENTE entende e comprova ser absolutamente viável e financeiramente econômico ao município celebrar o presente TAC, haja visto que recairia sobre o município o dever de executar e custear as obras para a reparação da vala aberta de forma não autorizada e a retirada de galeria de água fluvial que foi implantada de forma também não autorizada.

CLÁUSULA SEGUNDA DA AVALIAÇÃO

2.1- Considerando a avaliação anexa elaborada pela Comissão Municipal de Avaliação Específica prevista na Lei Municipal nº 1521/2008, o metro quadrado de terra do loteamento objeto do presente é de R\$125,00 (cento e vinte e cinco reais) - fl. 102.

2.2 - Considerando a área a ser doada a título de praça e equipamentos é de 2.239,22 metros quadrados, totalizando-se assim R\$279.902,50 (duzentos e setenta e nove mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos) - fl. 102. 2.2 - Para apuração do valor, foi levado em consideração que o COMPROMITENTE realizará o pagamento do valor deste TAC na forma aqui acordada.

CLÁUSULA TERCEIRA DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

3.1- O presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA - TAC é celebrado com fundamento na legislação vigente, em especial na Lei Municipal nº 1.521/2008 e suas alterações e pelo artigo 26 da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro.

CLÁUSULA QUARTA DAS CONFISÇÕES E OBRIGAÇÕES

4.1 - O COMPROMISSÁRIO confessa em caráter irrevogável e irretratável, que todos os termos aqui citados e ajustados são verdadeiros e aceitos sem coação ou qualquer ato que possa ensejar a nulidade do presente instrumento.

4.2 - Fica o COMPROMISSÁRIO obrigado a efetivar as obras de aterramento da vala e de retirada dos tubos da antiga galeria fluvial, existentes no lote, implantados pelo município, descritos na planilha anexa (fl. 107) aos autos e elaborada pela Secretaria de Obras e Edificações, com valor atribuído de R\$279.902,50 (duzentos e setenta e nove mil, novecentos e dois reais e cinquenta centavos), compensados pela não doação da "área de praça e equipamentos" que equivalem e a 2.239,22 metros quadrados, no loteamento "JARDIM MAFALDA SINIGALIA RUOTOLO - FASE II", cuja avaliação apurou ser de R\$125,00 m2 (cento e vinte e cinco reais) por metro quadrado.

4.3 - A quitação do valor acima descrito se dará após vistoria do Secretário Municipal de Obras e Edificações.

4.4 - A expedição de qualquer termo de aceite ou mesmo despacho prévio se dará somente após a certificação da realização dos serviços descritos anteriormente de

responsabilidade do COMPROMISSÁRIO, com vistoria a ser realizada pela Secretaria Municipal de Obras e Edificações.

4.5 - O COMPROMISSÁRIO declara que dá total quitação ao COMPROMITENTE quanto a vala aberta e as galerias instaladas no imóvel objeto do loteamento, que se deu sem autorização.

4.6 - O COMPROMISSÁRIO renuncia a qualquer título: (a) do direito de interpor recurso administrativo, (b) do direito de ação e recursos (em qualquer instância), e (c) de qualquer outro ato que contrarie o aqui celebrado, independente de motivo eventualmente alegado.

4.7 - O COMPROMISSÁRIO declara saber que o cumprimento do presente TAC não o desobriga de outros compromissos assumidos, inclusive os de caução pela execução do loteamento.

4.8 - O COMPROMISSÁRIO declara ter o interesse em ficar na sua posse e propriedade a área física referente à "área institucional e praça".

CLÁUSULA QUINTA DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

5.1-O descumprimento por parte do COMPROMISSÁRIO de qualquer das obrigações previstas neste Termo, acarretará a título de CLÁUSULA PENAL, imposição de multa individual e de forma solidária (COMPROMISSÁRIO e SEU SÓCIO) no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada dia de descumprimento, a serem recolhidos junto ao Tesouro Municipal, através de Guia de Arrecadação a ser obtida diretamente na Divisão de Tributação, sem prejuízo a Ação de Execução.

5.2 - A cláusula penal prevista no presente Termo será aplicada sem prejuízo das demais sanções penais, civis, ambientais e administrativas que forem cabíveis, devendo ainda ser atualizada monetariamente no momento de seu pagamento judicial ou extrajudicial, com incidência de multa de 2% sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, correção diária pelo índice oficial em vigor, e ainda honorários advocatícios na ordem de 20% (vinte por cento), sem prejuízo as custas processuais e inscrição do débito no Cadastro de Inadimplentes.

5.3 - O COMPROMISSÁRIO declara ter ciência que além das sanções aqui estabelecidas, o descumprimento do presente termo acarretará a revogação do Decreto de Aceitação (se já emitido), bem como a efetivação de denúncia junto ao

Ministério Público Estadual, Instituto Ambiental do Paraná, Serviço Registral da Comarca de Bela Vista do Paraíso e a todos os demais órgãos fiscalizadores.

CLÁUSULA SEXTA DA PUBLICIDADE

6.1 Este TAC será publicado no Diário Eletrônico do Município de Alvorada do Sul/PR.

CLÁUSULA SÉTIMA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES E OUTRAS PREVISÕES

7.1 - O cumprimento das obrigações e cominações previstas no presente Termo obriga o COMPROMISSÁRIO, seus sócios, bem como seus sucessores e/ou herdeiros a qualquer título e a qualquer tempo assim fazer.

7.2 - A assinatura do presente não impede o COMPROMITENTE de prosseguir com a apuração ou promover a responsabilidade sobre eventuais danos ocorridos em virtude da atuação do COMPROMISSÁRIO, especialmente no que se refere à definição de medidas compensatórias, se houver e de outras obrigações não cumpridas quanto ao loteamento em questão.

7.3 - A assinatura do presente não isenta o COMPROMISSÁRIO do cumprimento das demais obrigações exigidas para fins de aprovação e aceitação do loteamento em tela.

7.4 - Poderá o COMPROMITENTE requerer o cumprimento de outras obrigações que julgar necessário, desde que não tenha o mesmo objeto deste TAC.

7.5 - Passa a fazer parte deste TAC, todos os documentos que compõe o Projeto de Aprovação e Aceitação do Loteamento "Jardim Mafalda Sinigalia RuotoLO - FASE II", no qual o COMPROMISSÁRIO declara ter conhecimento e cópia.

7.6 - Fica mantida as demais obrigações do COMPROMISSÁRIO que não tenham sido objeto do presente TAC.

7.7 - Qualquer alteração no projeto deverá ser precedida de análise pelo COMPROMITENTE e a apuração de eventuais áreas institucionais que virem a surgir, deverá ser objeto de novo TAC ou de aditivo no presente instrumento, nos termos da Lei.

7.8 - Ficam mantidas as cauções previstas e contratadas conforme "Instrumento Particular de Compromisso de Execução de Obras em Loteamento com Prestação de Garantia através de Caução Real" constantes no processo de aprovação do loteamento.

7.9 - Fica o COMPROMISSÁRIO obrigado a manter a regularidade perante o IAP - Instituto Ambiental do Paraná.

7.10 - Declara o Compromissário estar ciente da incidência de cobrança de IPTU do loteamento, nos termos do Código Tributário Municipal.

CLÁUSULA OITAVA DA EFICÁCIA DO TERMO

8.1 - O presente termo tem eficácia de título executivo extrajudicial, tanto para as obrigações de fazer, quanto para as obrigações pecuniárias neles assumidos, de acordo com a legislação vigente.

CLÁUSULA NONA DO FORO

9.1 As partes elegem o Foro da Comarca de Bela Vista do Paraíso/PR para dirimir eventuais dúvidas ou questionamentos, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado seja.

E por estarem assim de acordo, firmam o presente Termo de Ajustamento de Conduita em três vias de igual teor e forma, que vai assinado pelo Prefeito Municipal, Procurador Geral, pelo Secretário de Obras e Edificações, pelo COMPROMISSÁRIO e por duas testemunhas.

Município de Alvorada do Sul, 16 de Agosto de 2019

Handwritten signatures and stamps of the parties: COMPROMITENTE (Municipal Mayor), COMPROMITENTE (Municipal Secretary), and COMPROMISSÁRIO (Private Party).

Testemunha 1: Name: ALGEMIR L. FERREIRA, CPF nº 554.022.419-9

Testemunha 2: Name: _____, CPF nº _____

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA Nº 008/2019

De um lado, o MUNICÍPIO DE ALVORADA DO SUL - ESTADO DO PARANÁ, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal MARCOS ANTONIO VOLTARELLI, doravante denominado COMPROMITENTE, e do outro, JOÃO ITIMURA, brasileiro, viúvo, agropecuarista, portador do RG nº 963.466 SSP/PR, CPF nº 003.400.069-00, residente e domiciliado na Rua Marçilio Dias, nº 125, Apto. 802, Centro, na cidade de Londrina - PR, proprietário do Loteamento Urbano em ZR2 denominado "RECANTO SANTA IDA", localizado neste município de Alvorada do Sul, doravante denominado COMPROMISSÁRIO, resolvem celebrar o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA - TAC, consoante as cláusulas e condições seguintes:

CONSIDERANDO que o COMPROMISSÁRIO é proprietário do imóvel rural denominado

Fazenda Santa Ida, conforme matrícula nº 7.953 do CRI de Bela Vista do Paraíso-PR. CONSIDERANDO que o COMPROMISSÁRIO foi o loteador e proprietário do Loteamento "RECANTO SANTA IDA" localizado nesta cidade, implantado neste município em 2004. CONSIDERANDO que o COMPROMISSÁRIO é réu nos autos nº 0001068-09.2017.8.16.0053 que tramita na Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Bela Vista do Paraíso, conforme representação formulada pelo titular do Cartório de Registro de Imóveis de Bela Vista do Paraíso. CONSIDERANDO que mediante representação do Ministério Público da Comarca, o COMPROMISSÁRIO é objeto de inquérito policial. CONSIDERANDO os documentos juntados pelo COMPROMISSÁRIO junto ao Protocolo 795/2019; CONSIDERANDO o teor do Parecer Técnico emitido pela Secretaria de Obras do Município, onde apontou as providências que deve o COMPROMISSÁRIO sanar visando a aprovação do loteamento.

CONSIDERANDO o teor do artigo 26 da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro:

Art. 26. Para eliminar irregularidade, incerteza jurídica ou situação contenciosa na aplicação do direito público, inclusive no caso de expedição de licença, a autoridade administrativa poderá, após ouvir o órgão jurídico e, quando for o caso, após realização de consulta pública, e presentes razões de relevante interesse geral, celebrar compromisso com os interessados, observada a legislação aplicável, o qual só produzirá efeitos a partir de sua publicação oficial.

§ 1º O compromisso referido no caput deste artigo: I - buscará solução jurídica proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais;

IV - deverá prever com clareza as obrigações das partes, o prazo para seu cumprimento e as sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

COMPROMITENTE e COMPROMISSÁRIO resolvem celebrar o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA - TAC, com eficácia de Título Executivo Extrajudicial, observada as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO

1.1 O presente Termo de Ajustamento de Conduita - TAC, tem por objeto a regularização e aprovação do Loteamento "RECANTO SANTA IDA" face a legislação vigente.

1.2 Declara o COMPROMISSÁRIO ter total ciência da legislação federal e municipal que regem do parcelamento e ocupação do solo e das obrigações acessórias.

1.3 Reconhece e confessa o COMPROMISSÁRIO da sua obrigação apresentar perante os órgãos fiscalizadores e aprovadores, os documentos e projetos necessários para tal finalidade.

CLÁUSULA SEGUNDA DAS IRREGULARIDADES ENCONTRADAS

2.1- Conforme "Parecer Técnico" elaborado pela Secretaria de Obras e Edificações, com base na legislação municipal, foi constatado as seguintes irregularidades:

2.1.1. - Ausência de requerimento para análise e aprovação do loteamento antes da sua comercialização ou desmembramento em 2004.

2.1.2. - Ausência de prestação de informações junto ao Poder Público Municipal.

2.1.3. - Ausência de Licença Ambiental.

2.1.4. - Ausência de Projetos (desmembramento e complementares) acompanhado de ART devidamente recolhidas.

2.1.5. - Ausência de declaração de existência de APP - Área de Preservação Permanente.

2.1.6 - Divergência entre a área do loteamento conforme projeto inicial apresentado em 2019 em relação ao constante na matrícula 7953 do CRI da Comarca.

I. No projeto consta que o loteamento irregular tem área de 95.782,82 m2 e na matrícula 7953 a área é de 89.600,00 m2.

2.1.7. - Divergência nas dimensões do arruamento do loteamento em relação a Lei Municipal.

I. Conforme Lei Municipal, tendo como base a área do loteamento, o arruamento não apresenta as dimensões mínimas de calça. Conforme projeto apresentado, falta uma área de 3.659,26 m2.

2.1.8. - Ausência de existência de área no loteamento destinadas a doação a título de "equipamentos/institucional" e "área de praça".

I. Conforme Lei Municipal, tendo como base a área do loteamento, a área destinada a PRAÇAS (5%) e a serem doadas ao município seria de 4.260,06 m2, inexistente e sem possibilidade de implementação por ausência de área física para tal fim.

ii. Conforme Lei Municipal, tendo como base a área do loteamento, a área destinada a EQUIPAMENTOS/INSTITUCIONAL (7%) e a serem doadas ao município seria de 5.964,57 m2, inexistente e sem possibilidade de implementação por ausência de área física para tal fim.

2.1.9. - Ausência de Projetos e Sistema de Captação, Reservação, Tratamento e Distribuição de Água Potável.

2.1.10. - Ausência de Projetos do Sistema de Energia Elétrica instalado no loteamento.

2.1.11. - Ausência de Projetos e Sistema de Gargas de Águas Pluviais.

2.1.12. - Ausência de Projetos de Urbanização do Loteamento.

2.1.13. - Ausência de Projetos de Sistema de Esgotamento Sanitário.

CLÁUSULA TERCEIRA DA CONFISÇÃO

3.1 - O COMPROMISSÁRIO confessa em caráter irrevogável e irretratável, que todos os termos aqui citados e as irregularidades apuradas são verdadeiras e que faz a presente confissão sem coação ou qualquer ato de possa ensejar a nulidade do presente instrumento.

3.2 - A confissão ora exarada limita-se aos termos do presente TAC especificamente no tocante do desmembramento e ocupação do solo.

CLÁUSULA QUARTA DAS OBRIGAÇÕES

4.1. - Visando sanar as irregularidades e obter a aprovação prévia do projeto do Loteamento Recanto Santa Ida, o COMPROMISSÁRIO assume pelo presente instrumento, efetuar os seguintes procedimentos:

4.1.1. - Pagamento em dinheiro do total de R\$507.484,33 (quinhentos e sete mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos), originados:

4.1.1.1. - R\$251.108,39 (duzentos e cinquenta e um mil, cento e oito reais e trinta e nove centavos), referente a 5.964,57 m2 (cinco mil, novecentos e sessenta e quatro vírgula cinquenta e sete metros quadrados) de ÁREA DE EQUIPAMENTO/INSTITUCIONAL não existentes no loteamento, avaliado em R\$42,10 (quarenta e dois reais e dez centavos) por metro quadrado, conforme avaliação anexa.

4.1.1.2. - R\$179.348,52 (cento e setenta e nove mil, trezentos e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), referente a 4.206,06 m2 (quatro mil, duzentos e seis vírgula seis metros quadrados) de ÁREA DE PRAÇA não existentes no loteamento, avaliado em R\$42,10 (quarenta e dois reais e dez centavos) por metro quadrado, conforme avaliação anexa.

4.1.1.3. - R\$77.027,42 (setenta e sete mil, vinte e sete reais e quarenta e dois centavos), referente a 3.659,26 m2 (três mil, seiscentos e cinquenta e nove vírgula vinte e seis metros quadrados) de ARRUAMENTOS não existentes no loteamento,

avaliado em R\$21,05 (vinte e um reais e cinco centavos) por metro quadrado, conforme avaliação anexa.

4.1.2. - O pagamento do valor de R\$507.484,33 (quinhentos e sete mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos), se dará através de Guia de Arrecadação Municipal, nas seguintes datas e valores:

4.1.2.1. - R\$253.742,17 (duzentos e cinquenta e três mil, setecentos e quarenta e dois reais e dezessete centavos), equivalente a 50% (cinquenta por cento) do total, até a data de 20/11/2019 (vinte de novembro de dois mil e dezoito).

4.1.2.2. - R\$50.748,44 (cinquenta mil, setecentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), equivalente a 10% (dez por cento) do total, até a data de 20/03/2020 (vinte de março de dois mil e vinte).

4.1.2.4. - R\$50.748,44 (cinquenta mil, setecentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), equivalente a 10% (dez por cento) do total, até a data de 20/04/2020 (vinte de abril de dois mil e vinte).

4.1.2.5. - R\$50.748,44 (cinquenta mil, setecentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), equivalente a 10% (dez por cento) do total, até a data de 20/05/2020 (vinte de maio de dois mil e vinte).

4.1.2.6. - R\$50.748,40 (cinquenta mil, setecentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos), equivalente a 10% (dez por cento) do total, até a data de