



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA celebrado entre o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, a ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR e o MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, neste ato representado pelo Promotor de Justiça do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo da Comarca de São Carlos- SP, abaixo assinado, doravante designado simplesmente **MINISTÉRIO PÚBLICO**; o MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS, pessoa jurídica de direito publico interno, com inscrição no CNPJ/MF sob n° 45.358.249/0001-01, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, **Professor Doutor OSWALDO BAPTISTA DUARTE FILHO**, assistido do Procurador Geral do Município, **Dr. MARCELO GOMES FRANCO GRILLO**, doravante designado simplesmente **MUNICÍPIO**, e a ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR, com sede nesta cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, na Rua Rene Maziero, 200, inscrita no C.N.P.J./MF sob n. 03.196.909/0001-55, com seu Estatuto Social arquivado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Carlos, sob n. 2.602, representada neste ato por seu Diretor-Presidente, Sr. **MARCOS ANTONIO PIETROLONGO**, brasileiro, portador do RG. 12.357.768/SSP/S e CPF n. 005.782.598-00, e pelo Diretor-Tesoureiro, Sr. **EDSON EDUARDO PRAMPARO**, portador do RG. 21.408.098/SSP/SP, residentes e domiciliados nesta cidade e com endereços profissionais na sede da representada, associação essa assistida do advogado e procurador constituído, **DR. YEMASA KIKUTA - OAB. N. 38.610/SSP/SP**, tendo em vista as considerações abaixo elencadas e os elementos constantes dos autos do **INQUÉRITO CIVIL n.110/2011 - HU**, em trâmite na Promotoria de Justiça de Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente da Comarca de São Carlos, firmam o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA -TCAC**, o qual será regido pelas cláusulas e condições abaixo estipuladas, conforme permissivo legal contido no art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85, com as modificações introduzidas pelo art. 113 da Lei nº 8.078/90.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

CONSIDERANDOS:

CONSIDERANDO o disposto nas Constituições Federal e do Estado de São Paulo; na Lei Orgânica do Município de São Carlos; na Lei Federal n. 6.766/79 e legislação esparsa, no que concerne à obrigação do Poder Público preservar o meio ambiente, ordenar a ocupação sustentável do solo urbano e rural e resguardar o livre acesso dos cidadãos aos bens de uso comum do povo;

CONSIDERANDO a aprovação pelo MUNICÍPIO, em 18 de outubro de 1997, através do processo administrativo n. 8.237/1996, tendo como base a Lei Federal n. 6.766/79 e a Lei Municipal n. 6.808/71, do loteamento denominado "**LOTEAMENTO PARQUE FEHR**", regularmente matriculado sob n. R. 06 da matrícula n. 63.296 do Cartório de Registro de Imóveis local;

CONSIDERANDO que a **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR**, retro qualificada e doravante denominada neste termo simplesmente como **ASSOCIAÇÃO**, é uma sociedade civil, especificamente constituída para zelar, dentro da esfera de sua atribuição estatutária, pela preservação das características urbanísticas do Loteamento "Parque Fehr", dentro de sua respectiva área, a quem competirá respeitar, através de seus representantes estatutários e associados, o integral cumprimento das obrigações assumidas no presente termo de ajustamento;

CONSIDERANDO que o MUNICÍPIO, através da Prefeitura Municipal de São Carlos, nos termos de sua Lei Orgânica, das Constituições Federal e Estadual e do Estatuto da Cidade, tem o dever legal de garantir o sustentável ordenamento e ocupação do solo urbano, o acesso, a fruição e fiscalização dos espaços públicos de uso comum do povo, bem assim de desenvolver ações e políticas públicas justas e equitativas;

CONSIDERANDO que o Loteamento "Parque Fehr" possui características e estrutura de loteamento aberto;

CONSIDERANDO a necessidade de realização das "obras" definidas no presente termo de ajustamento e anexo próprio rubricado pelas partes, que passa a fazer parte integrante do presente termo de ajustamento, para regularização da situação investigada;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

CONSIDERANDO as demais razões contidas no mencionado procedimento de Inquérito Civil já mencionado; ficam estabelecidas para o presente termo, as seguintes cláusulas, condições e obrigações a serem cumpridas e observadas pelas partes, a saber:

1-CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente **TCAC – Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta**, o estabelecimento de condicionantes urbanísticas, ambientais, sociais e técnicas, bem assim das obrigações previstas nas cláusulas seguintes, a serem integralmente executadas e cumpridas pela **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR**, doravante denominada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, na forma definida neste TAC e respectivo Mapa Anexo, e a serem fiscalizadas pelo **MUNICÍPIO** através da Prefeitura Municipal, como também pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO**, para harmonizar os interesses recaídos na área e adjacências do referido loteamento, sobretudo o de garantir o livre acesso de qualquer cidadão nas ruas do mesmo, com algumas medidas protetivas dos futuros moradores, tudo considerando a natureza jurídica do empreendimento e a conformação do projeto já aprovado pelos órgãos oficiais.

2-CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR.

Reconhecendo a necessidade de harmonizar os interesses alusivos à segurança dos adquirentes de lotes no “**Loteamento Parque Fehr**”, com as normas e previsões de interesse público do ordenamento jurídico vigente, sobretudo no que tange à fruição dos bens públicos de uso comum do povo e direito de ir e vir, o que se aplica inteiramente em relação às ruas e demais logradouros públicos do aludido loteamento, a **ASSOCIAÇÃO**, como responsável pela administração dos interesses comuns dos moradores desse loteamento, respectivamente, por si e sucessoras a qualquer título jurídico, obriga-se à cumprir as seguintes obrigações para solução legal da questão:

- 2.a) Embora o empreendimento tenha sido registrado como loteamento, com os efeitos de direito desse tipo de ocupação do solo urbano, em face da conformação do projeto e da previsão de construção de muros nos fundos de lotes, que linearmente formaram um anteparo contínuo e circundante do todo,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

torna-se necessário a existência de **duas entradas e duas saídas para as demais vias públicas de ligação com outras partes da cidade de São Carlos**, de forma a evitar qualquer restrição ao direito de ir e vir e de passagem, não podendo, inclusive, haver impedimento do acesso de quaisquer cidadãos ao seu interior. A **ASSOCIAÇÃO**, para tanto, deverá edificar, no prazo de um **(01) ano a contar do presente**, um **"segundo portal de acesso"**, no local apontado no Mapa Anexo, elaborando para tanto o respectivo projeto e memorial descritivo da obra, respeitando a localização indicada no Anexo próprio e exigências técnicas mínimas de passagem e utilização, de acordo ainda com as diretrizes abaixo especificadas, para obtenção da consequente aprovação do mesmo pelo **MUNICÍPIO**. Deverá ainda, a **ASSOCIAÇÃO**, no mesmo prazo retro mencionado, providenciar a regularização, perante a Prefeitura Municipal, da obra já existente em área pública desse loteamento, ou seja, na frente do loteamento, denominada doravante como **"primeiro portal de acesso"**, com a apresentação também do respectivo projeto e consequente obtenção da necessária **"permissão de uso"**, tanto desta como da área designada como **"segundo portal de acesso"**, através de instrumentos públicos próprios;

2.b) Para garantia do interesse público de ir e vir e do livre acesso ao **"Loteamento Parque Fehr"**, a **ASSOCIAÇÃO** colocará de imediato e manterá, fixas no solo, no **"primeiro portal de acesso"**, placa de comunicação alertando ser livre o acesso de pessoas naquele loteamento. A referida placa deve conter os seguintes dizeres: - **"ACESSO LIVRE - SEJA BEM - VINDO"**, sendo conveniente que na parte superior da mesma placa conste a identificação do loteamento. Essa placa da entrada principal (primeiro portal de acesso) será afixada no canteiro central, defronte a construção ali existente, de forma tornar sempre franca e direta a visibilidade da informação para quem chega na referida entrada, placa essa que deverá ter a princípio as medidas de 1,60 metros de altura por 2,30 de largura, com letras de 25 cm cada uma, exceto se estas medidas não se mostrarem adequadas a possibilidade de afixação verificada no local, quando então deverá **ASSOCIAÇÃO** apresentar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da assinatura deste, nova proposta de adequação para aprovação por escrito pelo Ministério Público. O prazo máximo de colocação dessa placa será de outros quinze dias após a aprovação por escrito retro mencionada. As mesmas medidas retro previstas deverão ser adotadas em relação ao **"segundo portal de acesso"**, imediatamente depois da aprovação e regular construção do mesmo, dentro do prazo previsto;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

3.b.) Admite-se na regularização desses dois referidos "portais de acesso", a destinação de local apropriado à permanência de vigilância visual ou através de câmeras, de pessoas que adentrem ou saiam do Loteamento, tudo sem dificultar e nem impedir o acesso dos cidadãos ao loteamento. Os custos com a manutenção desse e qualquer outro tipo de sistema de segurança ou vigilância privada para o referido loteamento será sempre suportado pela **ASSOCIAÇÃO**, independentemente da segurança e policiamento a ser prestado pela Polícia Militar em razão da função que lhe compete institucionalmente;

4.b.) Admite-se também com o objetivo de disciplinar e proporcionar melhores condições de segurança no trânsito de veículos no "primeiro portal de acesso", a utilização da cancela hoje ali existente, para entrada dos moradores do bairro, que já possuem dispositivo próprio para abrir e fechar livremente aquele equipamento, bem como para entrada e saída de veículos maiores e de serviço, desde que mantido totalmente livre o acesso de qualquer pessoa que queira adentrar no referido loteamento, através da referida entrada principal. Essa medida evitará o estrangulamento do trânsito na entrada do bairro e consequentemente permitirá melhor fluxo de veículos na avenida principal ali existente, que tem trânsito intenso em determinados horários, assim como permitirá que seja alcançada a tão almejada melhoria da "segurança", já que na outra entrada livre, chamada de "principal" é feita a filmagem de todos os automóveis que por ali passam. Com a implantação dessas medidas deverá ocorrer também a retirada da placa hoje existente e com os dizeres "visitantes", bem como da placa existente dentro do loteamento, constante da fotografia que está na página 164 dos autos do inquérito e faz menção à *obrigatoriedade* do pagamento de mensalidade da Associação pelo proprietários de lotes desse loteamento;

5.b.) Nesses dois "portais de acesso" retro mencionados, durante o horário compreendido entre **23:00 horas e 7:00 horas do dia seguinte**, na área de acesso do público ao loteamento, poderá ocorrer a solicitação de identificação de pessoas que manifestem interesse de entrar, permanecer ou sair do loteamento, sem contudo impedir seus ingressos. Para tanto, as cancelas existentes, nesse período, poderão ser baixadas na via de acesso, para possibilitar este controle do tráfego. Das **07:00 às 23:00 horas nenhum tipo de identificação poderá ser exigido dos cidadãos que queiram entrar ou**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

permanecer no loteamento, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por cada descumprimento ou abuso dos horários estabelecidos, multa essa que será revertida para o Fundo Especial dos Interesses Difusos Lesados-Estado de São Paulo;

- 6.b) Ainda com o objetivo de melhorar a eficácia na segurança no “Loteamento Parque Fehr” no que se refere à circulação de pessoas e melhor controle no tráfego de veículos, a **ASSOCIAÇÃO**, mediante obtenção de autorização junto à Prefeitura, poderá instalar câmaras em pontos estratégicos, com avisos sobre a existência destes dispositivos, arcando com todo e qualquer custo desses dispositivos e implicações deles decorrentes, sem qualquer custo para o MUNICÍPIO;
- 7.b) O Anexo referenciado nas cláusulas acima, aprovado e rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante do presente termo de ajustamento, para os efeitos de direito;
- 8.b) À exceção da situações previstas no presente termo, que como previsto, deverão ser formal e devidamente regularizadas através dos instrumentos legais próprios já citados, obriga-se a **ASSOCIAÇÃO** a se abster do controle ou ocupação das áreas públicas do referido loteamento, sem autorização expressa e legal da Prefeitura Municipal;
- 9.b) As obras mencionadas no presente termo de ajustamento deverão ser implantadas somente após aprovação dos projetos pela Prefeitura Municipal de São Carlos;
- 10.b) Sem prejuízo da multa prevista no item “5.b” desta cláusula, o não cumprimento de quaisquer das demais obrigações assumidas neste termo, pela **ASSOCIAÇÃO**, a sujeitará ao pagamento da multa cominatória no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sem prejuízo da execução específica nos termos do previsto nos arts. 461 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, assim como arts. 632 e seguintes, do mesmo Estatuto Processual;

3-CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

O **MUNICÍPIO**, por sua vez, obriga-se através do presente termo:

3.1) Analisar dentro do prazo legal e aprovar, caso estejam de acordo com as normas técnicas e legislação em vigor, os projetos retro referidos a serem apresentados pela **ASSOCIAÇÃO**, e relacionados às obras previstas no presente termo de ajustamento de conduta, com a consequente fiscalização da execução das mesmas e apresentação ao **MINISTÉRIO PÚBLICO** de cópia dos projetos que vierem a ser aprovados, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados dessa aprovação. O não cumprimento dessa obrigação sujeitará o **MUNICÍPIO** ao pagamento da multa diária de R\$ 100,00 (cem reais) até satisfação integral do encargo assumido, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, capitalizados mês a mês, independentemente de outras penalidades cíveis e criminais previstas na legislação em vigor e sem prejuízo da execução específica nos termos do previsto nos arts. 461 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, assim como arts. 632 e seguintes, do mesmo Estatuto Processual, reconhecido ainda o presente como **TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**, nos termos do § 6º, do art. 5º, da Lei 7.347/85. Tal multa reverterá para o **FUNDO ESTADUAL DE REPARAÇÃO DOS DIREITOS DIFUSOS LESADOS**, previsto no art. 13 da Lei 7.347/85 e regulamentado pela Lei Estadual 6.536/89, sem prejuízo do cumprimento das obrigações assumidas;

3.2) Assumir plenamente, a partir da assinatura do presente termo, a sua responsabilidade legal sobre as áreas públicas do referido loteamento, exercendo efetivamente seu **poder de polícia**, bem como todos os **deveres inerentes à essa responsabilidade**, inclusive **regular prestação e manutenção dos serviços públicos, como coleta de lixo, iluminação pública, manutenção de vias e áreas verdes, e outros legalmente pertinentes**, sob pena de responsabilidade nos termos da lei, cessando, portanto, todo e qualquer aspecto de "privado" que antes fora admitido para as áreas públicas desse loteamento;

3.3 - Fica, ainda obrigado o **MUNICÍPIO**, através da Prefeitura Municipal, a manter o **MINISTÉRIO PÚBLICO** informado acerca de eventuais descumprimentos das obrigações assumidas neste termo, comunicando-as formalmente, sob pena de responsabilização na forma da lei;

4-CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MINISTÉRIO PÚBLICO.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

Constituem obrigações do Ministério Público, no âmbito deste TCAC:

4.1) Considerar o teor das obrigações e termos assumidos neste TAC., em face de eventual medida judicial ou administrativa contra a **ASSOCIAÇÃO**, especificamente no que se refere a esse "**Loteamento Parque Fehr**";

4.2) Acompanhar e zelar pelo pleno cumprimento das obrigações assumidas neste TAC, sem prejuízo das demais ações institucionais pertinentes;

4.3) Oficiar ao Comando local da Polícia Militar do Estado de São Paulo, solicitando que seja observado doravante, se porventura já não observar, a realização de policiamento militar ostensivo que lhe cabe constitucionalmente, na área do referido **Loteamento "Parque Fehr"**, por não ter o mesmo característica de área privada;

5-CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

5.1) A **ASSOCIAÇÃO** não poderá ser responsabilizada pelo inadimplemento das obrigações assumidas neste **TCAC**, em virtude de retardamento e omissão comprovada de plano, dos órgãos públicos que tenham que apreciar requerimentos, aprovar projetos e expedir licenças, alvarás ou quaisquer outros documentos dos quais dependam o cumprimento das obrigações em apreço e nos prazos estabelecidos;

5.2) Reconhece a **ASSOCIAÇÃO** compromissária, a natureza do presente como **TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**, nos termos do § 6º, do art. 5º, da Lei 7.347/85, bem como que as multas aqui previstas reverterão para o **FUNDO ESTATADUAL DE REPARAÇÃO DOS DIREITOS DIFUSOS LESADOS**, previsto no art. 13 da Lei 7.347/85 e regulamentado pela Lei Estadual 6.536/89, sem prejuízo da execução específica das obrigações assumidas, nos termos dos arts. 461 e 632, e seguintes do Código de Processo Civil;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Promotoria de Justiça do Meio Ambiente e Urbanismo de São Carlos - SP

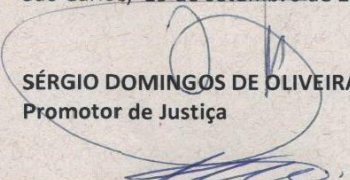
Rua Sorbone, n. 375, Bairro Centerville - Cep 13.560-760 - Telefone (16) 3368-4747

6- CLÁUSULA SEIS - DO FORO

Eventuais dúvidas e conflitos oriundos deste **TCAC** poderão ser objeto de execução e discussão no Foro de São Carlos - SP.

E por estarem acordados conforme as cláusulas supra transcritas, assinam este **Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta** em nove (09) laudas e 05 (cinco) vias de igual teor, forma e idêntico conteúdo jurídico e anexo, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas e identificadas para os efeitos de direito.

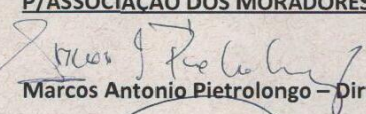
São Carlos, 19 de setembro de 2011.

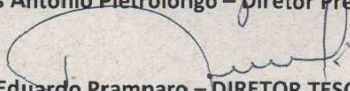

SÉRGIO DOMINGOS DE OLIVEIRA
Promotor de Justiça

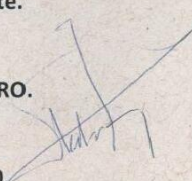

OSWALDO BAPTISTA DUARTE FILHO
PREFEITO MUNICIPAL.


Dr. MARCELO GOMES FRANCO GRILLO

P/ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO PARQUE FEHR.

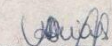

Marcos Antonio Pietrolongo - Diretor Presidente.


Edson Eduardo Pramparo - DIRETOR TESOUREIRO.


Dr. Yemasa Kikuta - Advogado - OAB. N. 38.610.

Testemunhas:


1. JAMIL JOSÉ VIEIRA
Oficial de Promotoria.


2. MAIRA DE ALMEIDA DIAS.
Oficial de Promotoria.