



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

TERMO ADITIVO

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 06/2.017

IC N.º 0148.16.000327-0

EMENTA: INVESTIGAÇÃO DE ATOS DO MUNICÍPIO DE TOLEDO EM DESRESPEITO A PRECEITO LEGAL – DESAFETAÇÃO DE ÁREAS DE USO COMUM (INSTITUCIONAIS), PARA FIM DE DOAÇÃO VISANDO IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMA HABITACIONAL – APLICAÇÃO DA TEORIA DO FATO CONSUMADO – DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA – BOA-FÉ DOS DESTINATÁRIOS DOS LOTES – DEVER DE ACAUTELAMENTO DE PREJUÍZOS AOS ATUAIS POSSUIDORES DOS IMÓVEIS SEJAM PREJUDICADOS – RISCO DE GRAVE LESÃO DO ERÁRIO PROVENIENTE DE DEMANDAS INDENIZATÓRIAS – COMPENSAÇÃO DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS QUE SERÃO TRANSMITIDAS A TERCEIROS COM OUTRAS ÁREAS DE MESMA NATUREZA – PRESERVAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO – TERMO ADITIVO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA – RETIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO E PRAZO PARA REGULARIZAÇÃO DA ILEGALIDADE – ALTERAÇÃO QUE ATENDE AO PRINCÍPIO DA EFICIÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, ora denominado **COMPROMITENTE**, por seu representante adiante assinado, no uso de suas atribuições legais perante a **4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO – PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO DE**

4ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo/PR
WS

Sandres Sponholz
Promotor de Justiça

1



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

TOLEDO, por intermédio do Promotor de Justiça **Sandres Sponholz**, e o **MUNICÍPIO DE TOLEDO**, pessoa jurídica de direito público interno, adequadamente representado pelo Prefeito Municipal **Lucio de Marchi**, ora denominado **COMPROMISSÁRIO**, nos termos do disposto no artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei Federal nº 7.347/85¹, e demais dispositivos legais incidentes, e

1) **CONSIDERANDO** que incumbe ao Ministério Público a defesa da ordem jurídica, do patrimônio público, da moralidade, da legalidade e da eficiência administrativa, nos termos dos artigos 127, *caput*², bem como art. 129, inciso III³, ambos Constituição Federal; artigo 114, *caput*, bem como art. 120, ambos da Constituição do Estado do Paraná⁴;

2) **CONSIDERANDO** que por intermédio da Recomendação Administrativa n.º 01/2.008, a qual passa a integrar este instrumento (ANEXO I), sugeriu-se a abstenção, por parte do Município, da autorização de edificação, implantação ou alteração nas áreas de uso institucional, cessando ilegalidade que vinha sendo realizada pelo ente

¹ Art. 5º, § 6º, Lei Federal nº 7.347/85. Os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial.

² Art. 127 CF. 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.

³ Art. 129 CF. São funções institucionais do Ministério Público: III - promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

⁴ Art. 114. CE. 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.

Art. 120 CE. São funções institucionais do Ministério Público: III - promover o inquérito civil e ação civil pública, para proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

Sandres Sponholz
Promotor de Justiça
2



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

municipal ao doar estas áreas para fins de moradia popular, mediante desafetação (transformação das áreas de uso comum em áreas dominicais);

3) **CONSIDERANDO** a legítima pretensão da mencionada Recomendação Administrativa, visto que a legislação é cogente ao proibir a alienação dos bens de uso comum (art. 100, CC), e ainda, afirma quais deverão ser a finalidade destes (art. 4º, § 2º da Lei 6.766/79), não sendo permitida a utilização para fim diverso (arts. 17 e 22 da Lei 6.766/79) ou a transformação destas áreas em bens dominicais:

Código Civil (Lei 10.406/02)

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Lei 6.766/79

Art. 4º (...)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

4) **CONSIDERANDO** que, apesar da Recomendação nº 01/2008 ter previsto expressamente a demolição de eventuais obras que tiverem sido edificadas nas áreas de uso comum indevidamente transferidas pelo Município a terceiros, observou-se no curso dos anos que se seguiram que esta não seria a alternativa mais coerente em face



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

do interesse público, haja vista que a posse de centenas de lotes foram destinados a particulares de boa fé, e inclusive utilizados para fins de financiamento habitacional, com fundamento em estratégia de assistência social;

5) **CONSIDERANDO** que a Constituição estabelece uma série de princípios, os quais são base para a criação e interpretação de todo o ordenamento jurídico. Dentre eles, destaca-se como norte o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana (art. 1º, III, CF), o qual materializa-se pelos Direitos Fundamentais e Sociais, inserindo-se nestes últimos o Direito à Moradia:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (grifado)

6) **CONSIDERANDO** que a Constituição é dotada de efetividade formal e material, e portanto, seus preceitos devem se materializar na vida social, sendo que os direitos por ela assegurados, dentre estes a moradia, legitima a tutela do Estado para o cidadão a quem falta o referido direito, inclusive, mediante prestações positivas, desde que observado a real situação de hipossuficiência por parte do jurisdicionado, o que é reconhecido pela jurisprudência⁵ e doutrina. Neste sentido é o escólio de José Alfonso da Silva⁶:

Esse é daqueles direitos que têm duas faces: uma negativa e uma positiva. A primeira significa que o cidadão não pode ser privado de uma moradia, nem impedido de conseguir uma, no que importa a abstenção do Estado e de terceiros. A segunda que é a nota principal do direito à moradia consiste no direito de obter uma moradia digna e

⁵ TJ-SP - Apelação : APL 00547963920128260577 SP 0054796-39.2012.8.26.0577

TJ-SP - Reexame Necessário : REEX 40012266920138260663 SP 4001226-69.2013.8.26.0663

⁶ SILVA, José Alfonso. **Comentário Contextual à Constituição**. 6 ed. São Paulo: Malheiros, 2009. P. 186.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

adequada, revelando-se como um direito positivo de caráter prestacional, porque legítima a pretensão a do seu titular à realização do direito por via de ação positiva do Estado. É nessa ação positiva que se encontra a condição de eficácia do direito à moradia. E ela está prevista em vários dispositivos da nossa Constituição, entre os quais destaca-se o art. 3º, que define como objetivo do Brasil construir uma sociedade justa e solidária, erradicar a marginalização – e não há marginalização maior do que não se ter um teto para si e para a família – e promover o bem de todos – o que pressupõe, no mínimo, ter onde morar dignamente. Além dessas normas e princípios gerais, há ainda o disposto no art. 23, X, que dá competência comum a todas as entidades públicas da Federação para combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores menos favorecidos – o que importa, só por si, criar condições de habitabilidade adequada para todos.

7) **CONSIDERANDO** que a destinação das áreas de uso comum, efetuada pelo Município, apesar de contrariar os ditames da lei, buscou atender aos valores constitucionais, visto que objetivou a concessão de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social, por meio de programa de financiamento habitacional junto à instituição financeira (Caixa Econômica Federal), o que se presume ter sido realizado de maneira idônea;

8) **CONSIDERANDO** que qualquer negócio jurídico deve ser interpretado de acordo com a boa-fé⁷, sendo assegurados os direitos do terceiro que tenha agido sem ciência de ilegalidade, em exercício regular de seu direito;

9) **CONSIDERANDO** ainda que a boa-fé dos participantes do programa habitacional desenvolvido pelo Município é presumível, visto que estes não teriam

⁷ Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

condições de saber que a doação de lotes pelo Município ao programa era ilegal, impondo-se a preservação de seus direitos;

10) **CONSIDERANDO** a necessidade de que seja mantido o critério originário para a consolidação da propriedade em favor dos possuidores de boa-fé;

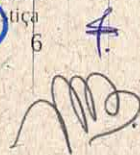
11) **CONSIDERANDO** que no curso da instrução deste **Inquérito Civil nº MPPR-0148.16.000327-0** foi possível a identificação de todos os lotes que constituíam áreas institucionais e foram doados para fins de programa habitacional, os quais foram devidamente relacionados pelo Município às folhas 12-17, cujo rol passa a fazer parte integrante deste termo de ajuste (ANEXO 2)⁸, assim como 2 (dois) imóveis mencionados no Of. nº 025/17 - PATRIMÔNIO/SMAD (folha 671 – ANEXO 3);

12) **CONSIDERANDO**, nada obstante, a imperiosa necessidade de preservação de outras áreas institucionais, para fim de uso da população em geral, preferencialmente em localização próxima aos bairros em que estão situados os lotes abrangidos por este ajuste (e que serão definitivamente outorgados aos seus possuidores), garantindo-se os benefícios da educação, cultura, saúde e lazer, de modo a serem atendidos os objetivos das normas urbanísticas;

13) **CONSIDERANDO** que acaso seja levada adiante a ordem inicial de demolição das moradias já construídas nos lotes institucionais que compõem o Anexos 2 e 3, certamente os prejudicados teriam a legítima pretensão indenizatória, o que ocasionaria grave prejuízo ao erário;

⁸ Abrangendo 263 (duzentos e sessenta e três lotes – folhas 12-17/IC), descritos em folhas rubricadas pelos subscreventes deste termo de ajuste.


Sandres Spohnholz
Promotor de Justiça
6





MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

- 14) **CONSIDERANDO** que os custos atinentes aos registros de propriedade dos imóveis serão evidentemente menores do que eventuais indenizações ocasionadas pela retirada dos atuais possuidores destas áreas;
- 15) **CONSIDERANDO**, que o princípio da legalidade determinaria a anulação dos atos praticados pelo Município em desconformidade com os preceitos da Lei, todavia, no presente caso, este deve ser sobrepujado pelo mandamento constitucional que garante aos cidadãos o direito à moradia, e pela proteção do terceiro de boa-fé, enfatizando-se que ocorreu no presente caso a consumação de direitos em favor dos possuidores;
- 16) **CONSIDERANDO** a formalização do Termo de Ajustamento de Conduta n.º 06/2.017 entre o Ministério Público do Estado do Paraná e o Município de Toledo, em 04 de outubro de 2.017, por intermédio do qual ficou estabelecido que:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O MUNICÍPIO DE TOLEDO reconhece a irregularidade relacionada à transmissão indevida de áreas institucionais, quais sejam aquelas relacionadas no Anexo I, em favor de particulares para fins de programa habitacional;

CLÁUSULA SEGUNDA: O MUNICÍPIO DE TOLEDO reconhece a validade das transferências (doações ou vendas) dos imóveis desafetados que já tenham sido realizadas, comprometendo-se a não se insurgir contra os atuais proprietários, detentores de direito regularmente adquirido;

CLÁUSULA TERCEIRA: O MUNICÍPIO DE TOLEDO compromete-se, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura deste instrumento, a promover o



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

cadastramento de todos os possuidores dos imóveis mencionados no item "11" (ANEXOS 2 e 3).

Parágrafo primeiro: O referido cadastro deverá necessariamente conter pelo menos dados relativos à (i) identificação dos moradores dos respectivos imóveis, além de (ii) informações e cópias de documentos comprobatórios de posse de boa-fé e em nome próprio dos referidos possuidores;

Parágrafo segundo: Decorrido o prazo definido no caput, o **MUNICÍPIO DE TOLEDO** promoverá ao Ministério Público do Estado do Paraná a entrega de cópia dos cadastros, para fim de juntada ao procedimento investigatório;

CLÁUSULA QUARTA: Cumprida a etapa definida na **cláusula terceira**, o **MUNICÍPIO DE TOLEDO** adotará as providências necessárias objetivando a desafetação de todos os imóveis relacionados no item "11" (ANEXOS 2 e 3), seguindo-se à outorga de propriedade somente em favor dos possuidores cadastrados que atendam o requisito de posse de boa-fé e exercício de moradia em nome próprio;

Parágrafo primeiro: Para fim de cumprimento desta cláusula, o **MUNICÍPIO DE TOLEDO** promoverá ampla publicidade para fim de convocação de interessados visando o desenvolvimento dos atos destinados à outorga de propriedades;

CLÁUSULA QUINTA: O **MUNICÍPIO DE TOLEDO** compromete-se, em caráter permanente, à manutenção das áreas oferecidas como compensação aos imóveis de uso comum que serão desafetados (cláusula terceira), e que constam do ANEXO 4, de modo a assegurar as efetivas condições de uso da população propiciando o acesso à educação, cultura, saúde e lazer.

Parágrafo único: Objetivando o alcance deste objetivo, sem prejuízo dos preceitos legais que já determinam esta circunstância, o **MUNICÍPIO DE TOLEDO** promoverá perante os órgãos de Registro de Imóveis, a averbação de inalienabilidade absoluta das referidas áreas constantes do ANEXO 4 nas respectivas matrículas (art. 167, II, item "11", Lei Federal nº 6.015/73), com expressa referência a este Termo de Ajustamento de Conduta; **(acréscimo de redação)**


Sandra Sponholz
Promotor de Justiça
8



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

- 17) **CONSIDERANDO** que, após a assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta original, o **MUNICÍPIO DE TOLEDO**, mediante encaminhamento do Ofício n.º 0313/2018-GAB (fl. 40, Apenso 01, Volume 01) protocolo em 23/04/2018, informou a **(i)** realização do cadastramento **23 (vinte) possuidores** dos imóveis mencionados no documento original; bem como **(ii)** a existência de Projeto de Lei em trâmite perante a Câmara Municipal propondo a desafetação de todos os imóveis relacionados relacionados no item 11 do TAC n.º 06/2.01 (Anexo 2 e 3) para posterior autorização e outorga de escritura pública (**cláusula quarta**), assim como **(iii)** a solicitação da **dilação do prazo por 120 (cento e vinte) dias** para o **cumprimento integral** do disposto à **cláusula terceira** do Termo de Ajustamento de Conduta n.º 06/2.017; **(acréscimo de redação)**
- 18) **CONSIDERANDO** que o Ministério Público do Estado do Paraná, através do Ofício n.º 545/2018-4PJ (fl. 480, Apenso 01, Volume 03) informou ao COMPROMISSÁRIO o **deferimento** da concessão de 120 (cento e vinte) dias de prazo para o cumprimento integral Termo de Ajustamento de Conduta n.º 06/2017, haja vista a justificativa apresentada pelo ente público relativamente ao cumprimento da **cláusula terceira**, demonstrando a dificuldade na localização dos possuidores para fim de cadastramento, sobretudo, em decorrência das visitas realizadas no período diurno que estavam sendo infrutíferas; **(acréscimo de redação)**
- 19) **CONSIDERANDO** que, por sua vez, findado o prazo mencionado no item anterior, o Município de Toledo encaminhou nova resposta, por intermédio do Ofício n.º 0839/208-GAB (protocolo em 02 de outubro de 2018) (fl. 499, Apenso 01, Volume 03), postulando, em síntese:


Sandres Sponholz
Promotor de Justiça
9



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

a) *Dilação do prazo pelo período de 06 (seis) meses para cumprir integralmente o disposto à cláusula terceira do Termo de Ajustamento de Conduta, diante de dificuldades na localização e cadastramento de todos os mutuários;*

b) *aditivo ao Termo de Ajustamento de Conduta para constar a **supressão do Item 06 do Relatório de Imóveis** apresentado como proposta de compensação das áreas institucionais, diante da intenção de permuta do referido imóvel com outras entidades, a fim de implantar equipamentos públicos em regiões que ainda não são contempladas;*

c) *a postergação por parte do Município de Toledo da **averação da inalienabilidade absoluta** na matrícula do imóvel constante do item nº 03, para o momento em que o Município de Toledo detiver posse absoluta e título hábil ao registro de propriedade em seu favor, considerando que a municipalidade detém tão somente a sua posse provisória até o momento;*

d) *A inclusão no Termo de Ajuste no sentido de que os **Ofícios de Registros de Imóveis** procedam o registro das escrituras e das averbações que se fizerem necessárias para a transferência dos imóveis aos respectivos favorecidos independente do cumprimento total da Cláusula Quinta; **(acréscimo de redação)***

20) **CONSIDERANDO** que em relação a **alínea a)**, justificou-se que, nada obstante a concessão do prazo de 120 (cento e vinte) dias anteriormente concedido, não foi possível concluir o levantamento de identificação e cadastramento dos **265 (duzentos e sessenta e cinco)** imóveis listados originalmente para identificação nos termos da **cláusula terceira** do Termo de Ajustamento de Conduta nº 06/2.017, diante da dificuldade em encontrar os mutuários; mas que, por outro lado, informou-se que **(i) 191 (cento e noventa e um) já estão devidamente cadastrados; (ii) 48 (quarenta e oito)**



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

encontram-se em vias de conclusão do procedimento e (iii) 26 (vinte e seis) ainda não tiveram seus moradores localizados (acréscimo de redação);

21) **CONSIDERANDO** que no que concerne a alínea b) e c), informou-se, inicialmente, que o compromissário já cumpriu parte do constante na cláusula quinta, parágrafo único do Termo de Ajustamento de Conduta nº 06/2.017, efetivando as averbações de inalienabilidade absoluta nos imóveis constantes no **ANEXO IV – Relatório de Imóveis apresentados como proposta de compensação das áreas institucionais utilizadas para a finalidade social** – a saber, lote rural n.º 134.A.2, com área de 110.963,00m² (**item 01**); lote rural n.º 134/135/136-B2, com área de 232.510,50m² (**item 02**); chácara n.º 04-A, com área de 2.000,00m² (**item 04**); chácara n.º 06, com área de 21.686,95m² (**item 05**); lote urbano n.º 183, da quadra n.º 22, com área de 3.817,48m² (**item 07**); e chácara n.º 23-F.1, com área de 117.098,31m² (**item 08**), conforme documentos anexados ao procedimento investigatório (acréscimo de redação);

22) **CONSIDERANDO** que, em relação ao imóvel **Chácara n.º 71**, com área de 8.348,11m² (oito mil trezentos e quarenta e oito metros com onze decímetros quadrados) sob Matrícula n.º 61.955, do 1º Serviço de Registro de Imóveis (**Item 06**) do **ANEXO IV**, argumentou-se que foi desapropriada pelo **COMPROMISSÁRIO** com finalidade de ser utilizada como proposta de permuta com outras entidades a fim de implantar equipamentos públicos em regiões que ainda não são contempladas, **solicitando, portanto, a supressão da respectiva área do respectivo Relatório de compensação de áreas (ANEXO IV) (acréscimo de redação);**



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

23) **CONSIDERANDO** que, no que se refere ao item supra, quando da apresentação da proposta de compensação das áreas institucionais utilizadas irregularmente para a construção de casas populares e formalização do TAC n.º 06/2.017 (ANEXO IV), em cumprimento à **cláusula quinta** da avença, **observou-se que o respectivo Relatório abrangia áreas muito superiores à totalidade das áreas dos lotes constantes no ANEXO II e III, e localizadas em regiões com indicativos de valorização (acréscimo de redação);**

24) **CONSIDERANDO** que, nesse contexto, não se vislumbra a ocorrência de prejuízo à coletividade na destinação do mencionado bem imóvel a fim diverso daquele originalmente predisposto, observado o intuito de concretizar e dar continuidade a outros efeitos igualmente positivos e condizentes com o interesse público **(acréscimo de redação);**

25) **CONSIDERANDO**, por seu turno, que em relação ao imóvel constante no **item 03 do Relatório (ANEXO IV)** consistente em – **Área de 255.403,00 m² (duzentos e cinquenta e cinco mil quatrocentos e três metros quadrados) a ser desmembrada do Lote Rural Nº 50. A. 1. 1., Linha Marreco, 8º Perímetro da Fazenda Britânia, objeto da Matrícula Nº 57.717, do 1º Serviço de Registro de Imóveis deste Município e Comarca de Toledo/PR** – mencionou-se que esse é objeto de discussão em processo judicial em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Toledo/PR sob autos n.º 0000894-13.2012.8.16.0170 (Ação de Desapropriação), **impossibilitando o cumprimento da cláusula quinta, parágrafo único, referente a averbação de inalienabilidade absoluta neste momento; (acréscimo de redação);**



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

- 26) **CONSIDERANDO**, nesse sentido, que a r. decisão proferida no bojo da alusiva Ação de Desapropriação, mencionada no item anterior concedeu tão somente a posse provisória da área desapropriada, impossibilitando a diligência registral referente à averbação de inalienabilidade absoluta nos moldes previstos à cláusula quinta, parágrafo único, do Termo de Ajustamento de Conduta n.º 06/2017 **(acréscimo de redação)**.
- 27) **CONSIDERANDO**, outrossim, a informação de que dos 191 (cento e noventa e um) imóveis devidamente cadastrados, e promovida a identificação dos seus respectivos possuidores, já devidamente autorizada a outorga de escritura pública pelo Município de Toledo, os registros e averbações subsequentes não foram efetivados pelo **1º Serviço de Registro de Imóveis deste Município e Comarca de Toledo/PR**, sob o argumento de que a COMPROMISSÁRIO teria cumprido apenas parcialmente a diligência registral a que faz menção a cláusula quinta, parágrafo único, do Termo de Ajustamento de Conduta n.º 06/2017, exigindo via de consequência a prova do integral cumprimento do TAC formalizado com o Ministério Público do Estado do Paraná em respeito ao princípio da segurança jurídica; **(acréscimo de redação)**;
- 28) **CONSIDERANDO** que a situação noticiada no item anterior tem prejudicado possuidores de boa-fé, cujo cadastramento e autorização para outorga de escritura já haviam sido realizados e concluídos de forma regular diante da não efetivação da posse perante o 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo/PR. Ainda a esse respeito, não se vislumbra a ocorrência de comprometimento à garantia de cumprimento do TAC a permissão de que as transferências de propriedade dos lotes constantes dos Anexo II e III do Termo de Ajustamento de Conduta (correspondentes ao Anexo 1 e Anexo 1 Complementar das informações do Município de Toledo) ocorra anteriormente



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

ao estabelecimento de cláusula de inalienabilidade nos imóveis oferecidos em contrapartida à solução das irregularidades ocorridas. O posicionamento leva em conta as cláusulas de multa fixadas no ajuste de conduta inicial, e que permanecerão neste documento **(acréscimo de redação)**;

29) **CONSIDERANDO**, por sua vez, que o MUNICÍPIO DE TOLEDO noticia a promoção das providências necessárias objetivando a desafetação de todos os imóveis relacionadas no item 11 (ANEXOS 2 e 3 - correspondentes ao Anexo 1 e Anexo 1 Complementar das informações do Município de Toledo), conforme publicação da Lei “R” N.º 24º, de 25 de abril de 2.018, em consonância com a cláusula quarta, caput, do ajuste; **(acréscimo de redação)**

30) **CONSIDERANDO**, ademais, o interesse manifestado pelo MUNICÍPIO DE TOLEDO no sentido de **regularizar a situação registral das áreas institucionais indevidamente doadas para o implemento de programas habitacionais, notadamente através de medidas harmônicas com as pretensões dos possuidores a serem identificados e cadastrados perante a municipalidade**; **(acréscimo de redação)**;

31) **CONSIDERANDO** a peculiaridade do caso, especialmente no que concerne à constatação de que a aplicação do princípio da proporcionalidade, fundado na ponderação de interesses, aponta de um lado a imperiosa necessidade de adoção de

“Procede à desafetação de imóveis, autoriza a sua transferência aos respectivos possuidores, a justo título, e procede à afetação de áreas integrantes do patrimônio público municipal. Disponível em: <http://www.toledo.pr.gov.br/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/13824_texto_integral>. Acesso 12 nov. 2.018.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

providências visando a correção da ilegalidade denunciada, e de outro a oportunização de prazos e mecanismos adequados ao MUNICÍPIO DE TOLEDO para a concretização de medidas que atendam aos interesses da coletividade (acréscimo de redação);

32) **CONSIDERANDO**, portanto, o princípio da eficiência administrativa, elencado ao Art. 37, *caput*, da Constituição Federal, nos termos em que lecionam Luiz Alberto David Araújo e Vidal Serrano Nunes Júnior¹⁰:

[...] tem partes com as 'normas de boa administração', indicando que a Administração Pública, em todos os seus setores, deve concretizar atividade administrativa predisposta à extração do maior número possível de efeitos positivos ao administrado. Deve sopesar relação de custo-benefício, buscar otimização de recursos, em suma, tem por obrigação dotar de maior eficácia possível todas as ações do Estado; (acréscimo de redação)

33) **CONSIDERANDO** que o aditivo ao compromisso de ajustamento de conduta, mediante a observância de critérios legais, além das vantagens decorrentes da celeridade e da eficiência, possibilita a obtenção de resultado similar ou equivalente àquele que, potencialmente, poderia ser obtido em Juízo; **(acréscimo de redação);**

RESOLVEM

¹⁰ Apud MARTINS, Wallace Paiva; ZANELLA DI PIETRO, Maria Sylvia. **Tratado de direito administrativo [livro eletrônico]:** teoria geral e princípios do direito administrativo. 1. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

celebrar o presente **ADITIVO AO COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, formalizado em 04 de outubro de 2.017, com fulcro no artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei 7.347, de 24 de julho de 1.985. A esse respeito, de comum acordo as partes declaram que permanecem mantidos na íntegra os compromissos originais não afetados por esta pactuação complementar desde a data da celebração inicial da composição. Por sua vez, as obrigações anteriormente assumidas, porém afetadas pela presente aditivação, passam a vigorar nos termos e condições abaixo elencados:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O MUNICÍPIO DE TOLEDO reconhece a irregularidade relacionada à transmissão indevida de áreas institucionais, quais sejam aquelas relacionadas no Anexo I, em favor de particulares para fins de programa habitacional;

CLÁUSULA SEGUNDA: O MUNICÍPIO DE TOLEDO reconhece a validade das transferências (doações ou vendas) dos imóveis desafetados que já tenham sido realizadas, comprometendo-se a não se insurgir contra os atuais proprietários, detentores de direito regularmente adquirido;

CLÁUSULA TERCEIRA: O MUNICÍPIO DE TOLEDO compromete-se, no prazo máximo prorrogado de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura deste instrumento aditivo, a promover a conclusão do cadastramento de todos possuidores dos imóveis relacionados no item 11 (ANEXOS II e III - correspondentes ao Anexo 1 e Anexo 1 Complementar das informações do Município de Toledo) (*acréscimo da redação*).

Parágrafo primeiro: O referido cadastro deverá necessariamente conter pelo menos dados relativos à (i) identificação dos moradores dos respectivos imóveis, além de (ii)



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

informações e cópias de documentos comprobatórios de posse de boa-fé e em nome próprio dos referidos possuidores;

Parágrafo segundo: Decorrido o prazo definido no *caput*, o **MUNICÍPIO DE TOLEDO** promoverá ao Ministério Público do Estado do Paraná a entrega de cópia dos cadastros, para fim de juntada ao procedimento investigatório;

CLÁUSULA QUARTA: Considerando a desafetação de todos os imóveis relacionados no item “11” (ANEXOS 2 e 3), conforme o contido na **Lei “R” N.º 24^{II}**, de 25 de abril de 2018, o **Município de Toledo** adotará no prazo de 60 (sessenta) dias subsequente ao cumprimento da Cláusula Terceira a outorga de propriedade aos respectivos possuidores previamente cadastrados, e que portanto atendam o requisito de posse de boa-fé e exercício de moradia em nome próprio (cláusula terceira, parágrafo 1º; **(retificado)**)

Parágrafo único: Para fim de cumprimento desta cláusula, o **MUNICÍPIO DE TOLEDO** promoverá ampla publicidade para fim de convocação de interessados visando o desenvolvimento dos atos destinados à outorga de propriedades;

CLÁUSULA QUINTA: O **MUNICÍPIO DE TOLEDO** compromete-se, em caráter permanente, à manutenção das áreas oferecidas como compensação aos imóveis de uso comum que serão desafetados (cláusula terceira), e que constam do ANEXO 4, os quais passarão a ter natureza permanente de áreas institucionais, de modo a assegurar as

^{II}Procede à desafetação de imóveis, autoriza a sua transferência aos respectivos possuidores, a justo título, e procede à afetação de áreas integrantes do patrimônio público municipal. Disponível em: <http://www.toledo.pr.gov.br/sapl/sapl_documentos/norma_juridica/13824_texto_integral>. Acesso 12 nov. 2018.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

efetivas condições de uso da população propiciando o acesso à educação, cultura, saúde e lazer.

Parágrafo primeiro: Objetivando o alcance deste objetivo, sem prejuízo dos preceitos que já determinam esta circunstância, o **MUNICÍPIO DE TOLEDO** compromete-se a promover perante os Offícios de Registro de Imóveis a averbação de inalienabilidade absoluta das referidas áreas constantes no ANEXO 4 das respectivas matrículas (art. 167, II, item "11", Lei Federal nº 6.015/73), com expressa referência a este Termo de Ajustamento de Condutas. **(alteração de denominação do parágrafo)**

Parágrafo segundo: Para fim de cumprimento do *caput* e parágrafo primeiro deste artigo, fica excluído o imóvel referente ao o **Item 06** do ANEXO 4, consubstanciado na *Chácara n.º 71 com área de 8.348,11 m² (oito mil trezentos e quarenta e oito metros com onze decímetros quadrados), objeto da matrícula n.º 61.995, do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca e Município de Toledo/PR; (acréscimo de redação);*

Parágrafo terceiro: Para fim de cumprimento do *caput* e parágrafo primeiro deste artigo, em relação ao imóvel relativo ao **item 03 do ANEXO 4**, consistente na *área de 255.403,00m² a ser desmembrada do lote rural n.º 50.A.1.1, Linha Marreco, 8º Perímetro da Fazenda Britânica, objeto da matrícula, n.º 57.717, do 1º Serviço de Registro de Imóveis*, fica condicionada à averbação da inalienabilidade absoluta tão logo o COMPROMISSÁRIO obtenha a **posse definitiva** do imóvel, devendo este órgão ministerial ser devidamente comunicado; **(acréscimo de redação);**

Parágrafo quarto: Cumpridas as exigências legais e as demais condições estabelecidas neste Termo de Ajustamento de Conduta, a transferência de propriedade dos bens imóveis listados ao ANEXO 2 e 3 (correspondentes ao Anexo 1 e Anexo 1 Complementar das informações do Município de Toledo) aos respectivos possuidores



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

definidos nas Cláusulas Terceira e Quarta, independerá de prévio cumprimento da condição estabelecida no *caput* deste item (**acréscimo de redação**);

CLÁUSULA SEXTA (CLÁUSULA PENAL):

- (I) O descumprimento do contido na CLÁUSULA TERCEIRA ensejará o pagamento de multa, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso, valor este que será corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, a contar do termo final da obrigação, sem prejuízo da incidência de juros legais de mora.
- (II) O descumprimento do contido na **CLÁUSULA QUARTA** ensejará o pagamento de multa, equivalente a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) em relação a cada beneficiário contemplado com propriedade de lote que notoriamente não atenda os pressupostos de posse de boa-fé e exercício de moradia em nome próprio, valor este que será corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, a contar da constatação do descumprimento da cláusula, sem prejuízo da incidência de juros legais de mora.
- (III) O descumprimento do contido na **CLÁUSULA QUINTA** ensejará o pagamento de multa, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada imóvel não averbado nos termos e condições da referida cláusula, valor este que será corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, a contar da constatação do descumprimento, sem prejuízo da incidência de juros legais de mora.
- (IV) Os valores constantes das multas previstas serão revertidos ao Fundo Estadual de Direitos Difusos, criado nos termos da Lei Estadual nº 11.987/98, ou na impossibilidade, para outro fundo congênere ao âmbito do Estado ou da União.


Sandres Sponholz
Promotor de Justiça
19



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO PROMOTORIA DE REGISTROS PÚBLICOS 4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO

CLÁUSULA SÉTIMA: o COMPROMISSÁRIO promoverá a publicação deste documento no Portal da Transparência do Município de Toledo, conjuntamente com o arquivo contendo a redação original deste Termo de Ajuste, em item específico. (acréscimo de redação).

A) Os cartórios de registros de imóveis do Município de Toledo deverão ser notificados da celebração da presente Aditivação do Termo de Ajustamento de Conduta, bem como a Presidência da Câmara Municipal de Toledo e a Presidência do Observatório Social de Toledo. (texto retificado)

Por fim, por estarem compromissados, firmam este termo em 2 (duas) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma da lei (artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei nº 7.347/85 e artigo 784, inciso IV, do Código de Processo Civil – Lei Federal nº 13.105/2.015), e que será aplicado em conjunto com a pactuação originária do ajuste naquilo que couber, passando a fazer parte integrante daquele documento *(retificado e com acréscimo de redação)*.

Toledo, 6 de dezembro de 2018.

LUCIO DE MARCHI
Prefeito Municipal

SANDRES SPONHOLZ
Promotor de Justiça

Testemunhas (nome legível, RG e assinatura):

MARIANE BOSSON, 9.846.458-1, Mariane Bosson
Luiz Paulo C. Guimarães, 89463042, Luiz Paulo C. Guimarães