



# Município de Nantes

CNPJ: 01.557.530/0001-06  
Rua Siqueira, 150 - CEP 19645-000 - Centro - Nantes - SP  
www.nantes.sp.gov.br / pmn@uol.com.br / Fone: (18) 3268-8800



## TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

### Inquérito Civil nº 14.082.000029/2020-8

Aos 27 (vinte e sete) dias do mês de abril de 2020 (dois mil e vinte), na sede da Prefeitura Municipal de Nantes, com endereço sito à Rua Siqueira, nº 150, Centro, neste Município do Estado de São Paulo, presente o Prefeito Municipal **CELSO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.160.141 -4 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 117.296.138-70, residente e domiciliado na Rua Rui Barbosa, nº 565, neste Município do Estado de São Paulo, doravante denominado "**Compromitente**", compareceu o Sr. **HEDMAR BATISTELA**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.356.434 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 097.706.008-06, sócio administrador da empresa **HJ - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 18.073.800/0001-06, com endereço sito à Rua Rui Barbosa, nº 163, Centro, no Município de Taciba, Estado de São Paulo, doravante denominado "**Compromissária**", responsável pela execução do Loteamento Urbano denominado "**RESIDENCIAL VENEZA**", localizado na Rua Rui Barbosa, s/n, neste Município do Estado de São Paulo, contando com a presença do Procurador Jurídico Municipal Dr. **MARIVALDO DE SOUZA** e da Engenheira Civil Municipal Dra. **ELISÂNGELA ARMANDO COUTINHO**. Iniciados os trabalhos, pelo Município de Nantes, foi proposta a assinatura de um compromisso de ajustamento de conduta pela Loteadora, para fins de conclusão das obras de infraestrutura do sobredito Loteamento, consistentes na execução da Rede de Água Potável, Rede Coletora de Esgoto, Arborização e Ajardinamento, Pavimentação Asfáltica e Drenagem, fazendo-o neste ato, pelos seguintes termos:

**CONSIDERANDO**, que a Constituição da República, em seu artigo 182, caput, estabelece ser dever do Poder Público Municipal promover a política de desenvolvimento urbano, ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

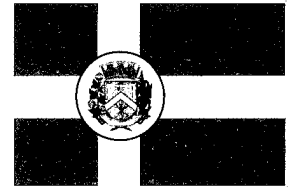
**CONSIDERANDO**, os princípios esculpidos na Constituição Federal, da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, dentre outros que norteiam a Administração Pública, bem como todo o sistema normativo que se adéqua ao caso em testilha;

**CONSIDERANDO**, que na data de 26/05/2015, o Município expediu as Diretrizes para Parcelamento de Solo/Loteamento, com base nas disposições contidas na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, sendo posteriormente sancionada a Lei Municipal nº 519 de 03 de dezembro de 2015, alterada pela Lei nº 593/2018, de 14 de dezembro de 2018, que dispõe sobre



# Município de Nantes

CNPJ: 01.557.530/0001-06  
Rua Siqueira, 150 - CEP 19645-000 - Centro - Nantes - SP  
www.nantes.sp.gov.br / pmn@uol.com.br / Fone: (18) 3268-8800



as novas normas para parcelamento de solo no Município de Nantes e dá outras providências;

**CONSIDERANDO**, que na data de 04/07/2017, foi expedido pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais da Secretaria de Habitação o Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional e Termo de Compromisso nº 241/2017, bem como que na data de 14/07/2019, foi emitida a Autorização da CETS B;



**CONSIDERANDO**, que na data de 30/11/2017, foi expedido pelo Departamento de Obras e Serviços e Habitação do Município de Nantes, o competente Termo de Aprovação de Projeto, e, em seguida, o Alvará de Construção nº 01/2017, datado de 05/12/2017;

**CONSIDERANDO**, que na data de 11 de dezembro de 2017, foi editado o Decreto Municipal nº 088/2017, que dispõe sobre a aprovação do **Loteamento denominado “Residencial Veneza”** localizado no Município de Nantes, Estado de São Paulo, de propriedade da empresa HJ Empreendimentos Imobiliários LTDA, e dá outras providências, fazendo por constar todas as obrigações da Loteadora;

**CONSIDERANDO**, que de acordo com o art. 4º do sobredito Decreto, os Projetos de Arruamento, de Parcelamento de Solo e Complementares, deveriam ser executados no prazo máximo de 02 (dois) anos, de acordo com o cronograma geral de obras, em simetria com o disposto no art. 16, III, §1º, da Lei Municipal nº 593/2018;

**CONSIDERANDO**, que de acordo com o Decreto nº 088/2017, que aprovou o Loteamento na data de 11 de dezembro de 2017 e o Cronograma Físico-Financeiro apresentado pela Loteadora e aprovado pelo Município, as obras deveriam ter sido executadas nos seguintes prazos:

Obras de Infraestrutura	Cronograma Inicial	Prazo Final
Demarcação das Ruas e Quadras	6º mês	10/06/2018
Abertura de Ruas/Aterro/Reaterro/Terraplanagem	6º mês	10/06/2018
Guias e Sarjetas	6º mês	10/06/2018
Rede de Energia Elétrica	24º mês	10/12/2019
Iluminação Pública e Postejamento	18º mês	10/06/2019
Serviços Complementares	24º mês	10/12/2019

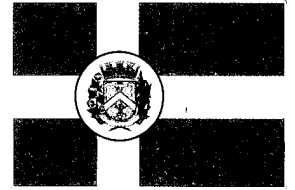
 Executado/recebido  
 Em atraso/não recebido

**CONSIDERANDO**, que foram executadas e recebidas pelo Departamento de Obras e Serviços – Setor de Engenharia (Termo de Liberação de Lotes Caucionados nº 01/2019 – 11/04/2019), apenas as obras de Demarcação das Ruas e Quadras, Abertura de



# Município de Nantes

CNPJ: 01.557.530/0001-06  
Rua Siqueira, 150 - CEP 19645-000 - Centro - Nantes - SP  
www.nantes.sp.gov.br / pmn@uol.com.br / Fone: (18) 3268-8800



Ruas/Aterro/Reaterro/Terraplanagem, Guias e Sarjeta, Serviços Complementares, Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública e Posteamto, encontrando-se pendente de execução e/ou recebimento as obras de Rede de Água Potável, Rede Coletora de Esgoto, Arborização e Ajardinamento, Pavimentação Asfáltica e Drenagem;

**CONSIDERANDO**, que na data de 08 de janeiro de 2020, foi expedida Notificação à Loteadora, para que no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da referida Notificação, apresentasse suas alegações de defesa, tudo sob pena de suspensão da comercialização dos lotes, aprovação de projetos, emissão de alvarás de construção, bem como ainda, de reversão dos lotes caucionados atinentes as obras em atraso em favor do Município e ajuizamento da competente Ação Civil Pública para reparação de eventuais prejuízos causados à Administração Pública Municipal e aos proprietários dos imóveis;

**CONSIDERANDO**, que em resposta à Notificação, a Loteadora protocolou documento sob nº 32, de 22/01/2020, pleiteando a prorrogação do prazo para conclusão das obras por mais 02 (dois) anos, alegando em síntese que as referidas obras são subterrâneas e dependem de escavação mecânica para serem realizadas, a qual carece de tempo com estiagem, improváveis nos meses de janeiro, fevereiro e março, até mesmo por conta da existência das chuvas torrenciais que se precipitam e tem ocorrido neste período dos anos, bem como que o art. 18 da Lei nº 6.766/79, prevê a possibilidade da realização das obras de infraestrutura no prazo máximo de 04 (quatro) anos;

**CONSIDERANDO**, que no dia 17/02/2020, foi realizada audiência pública no CIEN que contou com a presença dos representantes legais da Loteadora, Prefeito, Vice-Prefeito, Presidente da Câmara, Vereadores, bem como de moradores, para tratar de assuntos sobre a conclusão do empreendimento, ocasião em que foi abordada a possibilidade de alteração da redação do §1º do artigo 16 da Lei nº 593/2018, de 14 de dezembro de 2018, possibilitando, mediante justificativa, a prorrogação do prazo do cronograma geral de obras por mais 01 (um) ano, totalizando um prazo máximo de 03 (três) anos para a execução das obras de infraestrutura, sendo encaminhado à Câmara Municipal de Nantes o Projeto de Lei nº 007/2020, de 20 de fevereiro 2020, para fins de aprovação;

**CONSIDERANDO** ainda, que na data de 18 de março de 2020, a Loteadora protocolou novo documento sob nº 123, pleiteando a prorrogação do prazo para implantação das obras de infraestrutura por mais 12 (doze) meses;

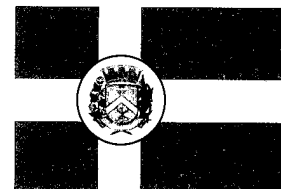
**CONSIDERANDO** finalmente, que foi sancionada a Lei nº 619/2020, de 31 de março de 2020, que dispõe sobre: Altera dispositivo da Lei Municipal nº 593, de 14 de dezembro de 2018, que dispõe sobre as novas normas para parcelamento de solo no Município de Nantes.

**RESOLVEM:**



# Município de Nantes

CNPJ: 01.557.530/0001-06  
Rua Siqueira, 150 - CEP 19645-000 - Centro - Nantes - SP  
www.nantes.sp.gov.br / pmn@uol.com.br / Fone: (18) 3268-8800



Celebrar o presente **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA**, com fulcro no art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, mediante os seguintes termos e condições:

## 1 - DO OBJETO:

Conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento "Residencial Veneza", nos seguintes prazos:

Obras de Infraestrutura	Cronograma Inicial (11/12/2017)	Prazo Expirado	Novo Cronograma	Prazo Final
Arborização e Ajardinamento	24º mês	10/12/2019	36º mês	10/12/2020
Pavimentação Asfáltica	20º mês	10/08/2019	36º mês	10/12/2020
Drenagem	10º mês	10/10/2018	36º mês	10/12/2020
Rede de Água Potável	11º mês	10/11/2018	36º mês	10/12/2020
Rede Coletora de Esgoto	11º mês	10/11/2018	36º mês	10/12/2020

## 2 - DAS CLÁUSULAS DA TRANSAÇÃO:

### I) Das obrigações de fazer

a) A **Compromissária** assume a obrigação de iniciar, a partir da assinatura do presente termo, o cumprimento de todas as suas obrigações, notadamente aquelas que ainda não foram entregues, sendo elas **(i)** arborização e ajardinamento; **(ii)** pavimentação asfáltica; **(iii)** drenagem; **(iv)** rede de água potável; **(v)** rede coletora de esgoto; e **(vi)** todos os demais serviços complementares necessários para conclusão integral do Loteamento;

b) De igual forma, a **Compromissária** assume a obrigação de encaminhar ao Município de Nantes relatório mensal do andamento das obras de infraestrutura, até que se considere o compromisso integralmente cumprido;

c) O **Compromitente** se compromete a encaminhar ao **MINISTÉRIO PÚBLICO** os respectivos relatórios, bem como todas as informações necessárias relacionadas à regularização do loteamento e seu integral cumprimento;

d) Esse compromisso não inibe qualquer ação fiscalizatória e sancionatória pelo **Compromitente** em relação a **Compromissária**, de acordo com as obrigações que lhe compete, bem como não exime a **Compromissária** de outras obrigações que eventualmente se mostrem imprescindíveis para conclusão do Loteamento;



# Município de Nantes

CNPJ: 01.557.530/0001-06  
Rua Siqueira, 150 - CEP 19645-000 - Centro - Nantes - SP  
www.nantes.sp.gov.br / pmn@uol.com.br / Fone: (18) 3268-8800



e) A fim de viabilizar o cumprimento do presente termo por parte da **Compromissária**, fica autorizada a comercialização dos lotes, aprovação de projetos e emissão de alvarás de construção, a partir da assinatura deste Compromisso;

f) A fim de viabilizar a execução dos serviços de Drenagem no **Loteamento "Jardim Nova Esperança"**, que fica localizado abaixo do **Loteamento "Residencial Veneza"**, o **Compromitente** arcará com 50% (cinquenta por cento) dos custos do ramal mestre da tubulação da Rua California, previstos na Planilha Orçamentária anexa, Memorial descritivo e justificativa técnica ao presente Compromisso, sendo que os outros 50% (cinquenta por cento) correrão por conta da **Compromissária**. A execução dos serviços de ligação dos ramais e bocas de lobo da Rua Califórnia também ficarão a cargo do **Compromitente**.

## II) Do Reconhecimento das Obrigações Satisfeitas

No decorrer dos anos anteriores, contados desde o início das obras, conforme informações e tabelas acima delineadas, já foram concluídas as obrigações referentes à **(i)** demarcação das ruas e quadras; **(ii)** abertura de ruas, aterro, reaterro e terraplanagem; **(iii)** guias e sarjetas; **(iv)** rede de energia elétrica; **(v)** iluminação pública e posteamento.

## III) Da Verificação do Cumprimento das Obrigações

a) Após o decurso dos prazos estipulados no item "1", o **Compromitente** verificará, por novos relatórios e laudos do Setor de Engenharia, o cumprimento das obrigações de fazer assumidas pela **Compromissária**. Feitas tais verificações, o **Compromitente** apresentará ao **MINISTÉRIO PÚBLICO** relatório técnico que deverá ser juntado aos autos do inquérito civil;

b) Comprovado o cumprimento integral das obrigações assumidas nos itens "1" e "2", com efeito substancial na resolução das irregularidades apuradas no Loteamento de responsabilidade da **Compromissária**, será proposto ao **MINISTÉRIO PÚBLICO** o arquivamento do inquérito civil;

c) O cumprimento pela **Compromissária** dos itens "1" e "2" não a dispensa do cumprimento de outras obrigações de fazer, caso não concluídas as obras e sanadas eventuais irregularidades existentes no Loteamento, hipótese em que terá prosseguimento regular do inquérito civil, com ou sem a propositura imediata de ação civil pública, a critério do órgão competente para presidi-lo.

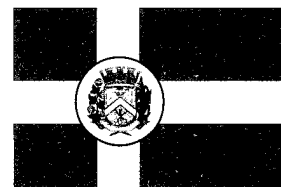
## IV - Dos Efeitos do Descumprimento das Obrigações

a) **Da multa cominatória:** o descumprimento das obrigações de fazer referidas itens "1" e "2", na forma e nos prazos estabelecidos, sujeitará a **Compromissária** ao pagamento de multa cominatória, não resolutive da



# Município de Nantes

CNPJ: 01.557.530/0001-06  
Rua Siqueira, 150 - CEP 19645-000 - Centro - Nantes - SP  
www.nantes.sp.gov.br / pmn@uol.com.br / Fone: (18) 3268-8800



obrigação de fazer, na quantia de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)** por dia descumprimento, contada da data da notificação à Compromissária de eventual verificação do descumprimento da obrigação. A multa cominatória não resolve as obrigações de fazer referidas nas cláusulas anteriores, nem quaisquer outras obrigações legais;

**b) Da cláusula penal:** verificado o inadimplemento do disposto neste Compromisso, sujeitar-se-á a **Compromissária**, na forma do disposto nos artigos 408 e seguintes do Código Civil, ao pagamento de multa no valor correspondente a **10% (dez por cento) do valor total da construção/implementação do Loteamento**, que será revertida ao **Compromitente**, independentemente de execução da obrigação de fazer, cuja certeza e liquidez foi reconhecida, sem prejuízo da reversão dos lotes caucionados em favor do **Compromitente**, a fim de que possa concluir o empreendimento;

**c) Da eventual novação:** salvo hipótese de caso fortuito ou força maior, o **Compromitente** só admitirá rever os prazos estipulados no item "1", caso a **Compromissária** manifeste e comprove documentalmente motivos relevantes que impeçam o cumprimento dos prazos, até 30 (trinta) dias (úteis) anteriores aos respectivos vencimentos.

## V - Da Eficácia Executiva deste Termo de Compromisso

**a)** Este Compromisso de Ajustamento produzirá seus efeitos a partir da data de sua assinatura;

**b)** Na forma do disposto no artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei 7347/85, as partes deste Compromisso de Ajustamento reconhecem sua eficácia de título executivo extrajudicial.

## VI - Da Publicidade

O **Compromitente** e a **Compromissária** se comprometem a noticiar em seus principais veículos de informações e publicações, a celebração deste Compromisso de Ajustamento, a fim de que, na forma do disposto no artigo 6º da Lei nº 7347/85, eventuais Colegítimos à propositura de ação civil pública referente ao objeto do inquérito civil em epígrafe e outras pessoas possam representar ao Ministério Público do Estado de São Paulo, caso eventualmente tomem conhecimento de fatos relacionados ao objeto deste Termo de Compromisso de Ajustamento.

## 3. CONCLUSÃO:

Estando em ordem e de acordo com as cláusulas anteriormente expostas, assinam o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta para que surta seus jurídicos e regulares efeitos, em duas vias de igual teor.



# Município de Nantes

CNPJ: 01.557.530/0001-06  
Rua Siqueira, 150 - CEP 19645-000 - Centro - Nantes - SP  
www.nantes.sp.gov.br / pmn@uol.com.br / Fone: (18) 3268-8800



Nantes/SP, 29 de abril de 2020.

\_\_\_\_\_  
**CELSO DE SOUZA**  
**Prefeito Municipal de Nantes**  
**Compromitente**

\_\_\_\_\_  
**HEDMAR BATISTELA**  
**Sócio Administrador**  
**Compromissário**

\_\_\_\_\_  
**MARIVALDO DE SOUZA**  
**Procurador Jurídico**

\_\_\_\_\_  
**ELISÂNGELA ARMANDO COUTINHO**  
**Engenheira Civil**