

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Inexecução de obras em loteamento aprovado em Guatambu

IC - Inquérito Civil nº 06.2019.00002299-0

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado neste ato pelo Promotor de Justiça Eduardo Sens dos Santos, titular da 9ª Promotoria de Justiça de Chapecó, e de outro lado **Z. ZANDAVALLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 11.383.446/0001-69, neste ato representada por **CRISTIANO ZANDAVALLI**, CPF nº 040.153.949-09, doravante denominado *compromissário*; e o **MUNICÍPIO DE GUATAMBU** pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 95.990.206/0001-12, com sede na Rua Manoel Rolim de Moura, n. 825, Centro, Guatambu, neste ato representado por **LUIZ CLÓVIS DAL PIVA**, figurando como anuente;

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/79, em seu art. 2º, §5º, afirma que a infraestrutura básica dos parcelamentos do solo urbano é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

CONSIDERANDO que a Lei Complementar n. 17/2003 do Município de Guatambu estabelece os parâmetros mínimos para o parcelamento do solo e em seu art. 13, § 3º fixa o prazo máximo de 2 anos para as implantações e execuções dos equipamentos urbanos nos loteamentos;

CONSIDERANDO que tramita no âmbito do Ministério Público o Inquérito Civil Público n. 06.2019.00002299-0, por meio do qual constatou-se que o compromissário não realizou a totalidade das obras de execução do

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CHAPECÓ

loteamento Dona Lídia, situado em Guatambu e objeto da matrícula n. 98.960;

CONSIDERANDO o prazo para conclusão das obras já foi prorrogado em uma oportunidade, findando em 22 de outubro de 2018 (Decreto 187/2017), nada obstante até o momento foram executadas apenas 60% das obras de infraestrutura necessárias, sendo que pendem de conclusão obras relacionadas à rede de água pluviais, calçadas e esgoto, pavimentação asfáltica e rede elétrica e iluminação pública;

CONSIDERANDO que sobre tais obras o departamento de engenharia do Município de Guatambu proferiu o seguinte parecer após vistoria *in loco*:

[...] **1. LIMPEZA** [...] NECESSÁRIO REALIZAR A LIMPEZA DOS LOTES E RUAS.

2. REDES DE ÁGUAS PLUVIAIS (DRENAGEM + GUIAS E SARJETAS) E CALÇADAS

- PENDENTE A CONSTRUÇÃO DE DISSIPADORES AO FINAL DAS RUAS: ADELAIDE PATUSSI BODANESE, JOANA BAGGIO E ROSA SANTA CATARINA;
- VERIFICAR DIVERSOS PONTOS DE CALÇADAS EXECUTADOS QUE O GUIA DE BALIZAMENTO TÁTIL NÃO ATENDE ABNT-NBR 9050:2015. DIVERSOS PONTOS DE INTERSEÇÃO COM PONTES E SEM CONTINUIDADE.
- EXECUÇÃO DE CALÇADA PÚBLICA FOI EXECUTADA APENAS EM PARTE DA AVENIDA EMILIO ZANDEVALLI E RUA MARIA FRANCISCA. VER PADRÕES DO MUNICÍPIO.
- PARTES NÃO EXECUTADAS E TRECHOS DANIFICADOS DE MEIO-FIO EM TODO O EMPREENDIMENTO.
- NA RUA LUIZA UGOLINI NÃO HÁ ESPAÇO PARA EXECUÇÃO DE CALÇADA PÚBLICA EM UMA DAS LATERAIS.
- AUSÊNCIA DOS HIDRANTES URBANOS.

3. REDES DE ÁGUA (INTERNA E EXTERNA) E ESGOTO (INTERNA E EXTERNA)

O LOTE URBANO N. 30 DA QUADRA N. 24 ESTÁ INDICANDO NO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO COMO SENDO UM LOTE URBANO VENDÁVEL. O PROJETO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA INDICA O MESMO LOTE COMO SENDO DE LOCALIZAÇÃO DA CAIXA D'ÁGUA DE DISTRIBUIÇÃO DO LOTEAMENTO. MODIFICAR A LOCALIZAÇÃO DA CAIXA D'ÁGUA PARA UMA ÁREA PÚBLICA OU FAZER UMA ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO DO LOTE 30 PARA FINALIDADE DE ABASTECIMENTO D'ÁGUA.

- AUSÊNCIA DO GUARDA-CORPO. ESCADA MARINHEIRO.

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CHAPECÓ

ACABAMENTOS NA ESTRUTURA EM CONCRETO ARMADO PRÉ-FABRICADO. VER MEMORIAL DESCRITIVO;

[...]

5. PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA

NÃO EXECUTADO.

- A AVENIDA EMILIO ZANDAVALLI, RUA GEMA SALTIN E RUA MALVINA GUILHERME DA SILVA FORAM PAVIMENTADAS COM PEDRAS IRREGULARES, SENDO QUE O PROJETO PREVÊ "PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA".

- ATÉ O MOMENTO NÃO FOI EXECUTADO A SINALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO.

6. REDE ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

FINALIZADO. NECESSÁRIO MANUTENÇÃO DE LÂMPADAS QUEBRADAS E/OU SEM FUNCIONAMENTO PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO.

7. PAISAGISMO

- PENDENTE CERCAMENTO DO LOTE REFERENTE À INSTALAÇÃO DO RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM ALAMBRADO COM MOURÕES EM CONCRETO PRÉ-MOLDADOS E TELA DE ARAME GALVANIZADO, PORTÃO DE ACESSO E PLANTIO DE GRAMA.

CONSIDERANDO que é inviável a manutenção da situação tal como se encontra especialmente em razão do lapso temporal decorrido sem a completa execução;

RESOLVEM celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985, mediante os seguintes termos:

DO OBJETO

Cláusula 1ª - O presente compromisso de ajustamento de condutas tem como objeto obter o compromisso do responsável em executar integralmente as obras de infraestrutura no Loteamento Dona Lídia, situado em Guatambu, objeto da matrícula n. 98.960.

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2ª - O compromissário compromete-se, no prazo de 120 dias, contados da assinatura do presente termo, a implantar todas as obras

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CHAPECÓ

e serviços necessários para alcançar a totalidade das obras de infraestrutura necessárias no Loteamento Dona Lídia;

Parágrafo primeiro - Para cumprimento da cláusula sob análise o compromissário deverá observar os itens listados pelo departamento de engenharia do Município de Guatambu indicados acima e constantes na íntegra às fls. 77/78 do procedimento;

Parágrafo segundo - A comprovação das medidas se dará mediante a apresentação de cópia do alvará de recebimento do loteamento assinado pelo representante legal do Município de Guatambu;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 3ª - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, o compromissário ficará sujeito a multa diária de R\$ 500,00, ou multa de R\$ 100.000,00 por ocorrência, a critério do Ministério Público;

Parágrafo primeiro - As multas eventualmente aplicadas reverterão em favor do Fundo Estadual de Reconstituição dos Bens Lesados;

Parágrafo segundo - O pagamento de eventual multa não exime o compromissário do cumprimento das obrigações contraídas;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 4ª - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, de natureza civil, contra o compromissário, desde que cumpridos os itens ajustados, no prazo estabelecido;

Cláusula 5ª - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Dito isto, por estarem as partes ajustadas e compromissadas,

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CHAPECÓ

firmam o compromisso de ajustamento de conduta em duas vias, com igual eficácia de título executivo extrajudicial.

Chapecó, 23 de junho de 2020

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

Z. Zandavalli Empreendimentos
Imobiliários Ltda.
Compromissário

Luiz Clóvis Dal Piva
Prefeito Municipal

Thiago Degasperin
OAB 24.564

Denilso Antonio Bortolamey
Assessor Jurídico do Município