

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo  
Rua: Dias Adorno, 367, 8º andar - Santo Agostinho - Belo Horizonte/MG.CEP: 30.190-100  
Telefone: (031) 3330-8460 [cepjhu@mp.mg.gov.br](mailto:cepjhu@mp.mg.gov.br)

MP dia 12/05

CACHIMBEIRO

### TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

(PAAF N. 0024.13.005330-9 - PJ de Santa Luzia)

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, de um lado, neste ato representado pela Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e da Habitação e Urbanismo da Comarca de Santa Luzia e pela Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo, denominado **COMPROMITENTE** e, de outro,

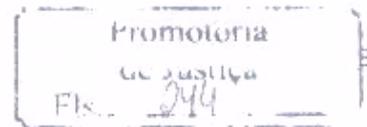
**1 – MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº18.715.409/0001-50, com sede na Av. VIII nº 50 – CEP 33.045-090 – Bairro Carreira Comprida, Santa Luzia, representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, Sr. Carlos Alberto Parrilo Calixto, denominado **PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO**;

**2 – EDSON LOURENÇO CARVALHO**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da CI M3.620.552, expedida pela SSP/MG, CPF sob o nº 118.934.276-68, residente na Rua Maria Angélica nº 656 – Bairro São Benedito, Santa Luzia/MG; **FRANCISCO DE ASSIS CARVALHO SILVÉRIO**, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI M-52.988, CPF 118.931.416-91, e sua mulher, **MOEMA MARIA TEIXEIRA DA COSTA CARVALHO SILVÉRIO**, brasileira, casada, professora, portadora da CI M.390.618, CPF 275.656.296-34, ambos residentes na Rua Ari Teixeira da Costa, 245 – Bairro Santa Mônica, Santa Luzia/MG; **ELOÍZIO CARVALHO**, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI MG. 1.275.639, CPF 098.522.126-72, e sua mulher, **ELENICE DA SILVA CARVALHO**, brasileira, casada, do lar, portadora da CI 1.275.639, CPF 299.603.986-68, denominados **SEGUNDOS COMPROMISSÁRIOS**;

**3 – BANDIMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.455/0001-01, sediada na Av. Contagem nº 1410, Bairro Ana Lúcia, Sabará/MG, representada por seu bastante procurador, Antônio Barbosa da Costa Júnior, brasileiro,

*Excmo. Sr. Prefeito*  
*[Assinaturas]*  
*[Assinaturas]*  
*[Assinaturas]*





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Considerando que a República Federativa do Brasil tem como fundamento a dignidade da pessoa humana, nos termos do artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal;

Considerando que o direito humano fundamental à vida em sua ampla dimensão significa o direito a um nível de vida adequado com a condição humana, o que implica a garantia não apenas de subsistência, mas também de uma vida de qualidade e que preserve a dignidade da pessoa humana;

Considerando que o direito à vida com qualidade depende da preservação do meio ambiente e do acesso aos serviços públicos básicos, a exemplo do abastecimento domiciliar de água potável e do saneamento ambiental;

Considerando que o artigo 225, da Constituição Federal, determina que: *"todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações;*

Considerando que o direito difuso à justa distribuição dos benefícios decorrentes do processo de urbanização, como forma de garantir a erradicação da pobreza e das desigualdades sociais;

Considerando a necessidade de conciliar-se os direitos fundamentais à vida com dignidade, à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

Considerando o interesse dos signatários na implantação de um empreendimento imobiliário de interesse social em parte do imóvel denominado Fazenda Cachimbeiro, situado na Estrada do Bananal, Município de Santa Luzia, objeto das matrículas nºs. 10.342 e 10.343 do Cartório do RGI da Comarca de Santa Luzia, para atender as famílias que ali se instalaram até 20/05/2013 e residem em condições precárias e sem garantia da posse da terra, de modo a possibilitar a remoção e reassentamento das famílias, liberando o remanescente do imóvel para implantação de um loteamento de interesse dos proprietários e incorporadora, segundos e terceiro compromissários;

### RESOLVEM

Celebrar este Termo de Compromisso com força de título executivo extrajudicial (art. 5º, §6º da Lei 7347/1985), mediante as seguintes cláusulas:

### O Objeto:

O presente acordo objetiva a adoção de medidas indispensáveis à implantação de um empreendimento imobiliário de interesse social – Minha Casa Minha Vida, faixa 0 a 03 salários mínimos, regulado pela Lei Federal 11.977/2009 e demais atos oriundos do

Esse aqui



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Ministério da Cidades/Conselho das Cidades/CEF, com até 140 unidades habitacionais, para atender as famílias que espontaneamente ocuparam e se instalaram para fins de moradia até a data de 20 de maio de 2013, na Fazenda Cachimbeiro, situada no Município de Santa Luzia, conforme auto de constatação lavrado pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia, na Ação de Reintegração de Posse ajuizada pelos proprietários.

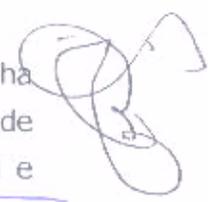
### CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS:

Para atender aos objetivos do presente acordo, os compromissários obrigam-se a:

#### a) Município de Santa Luzia – PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO:

a.1) realizar, no prazo de 90 (noventa) dias, acompanhado pela Associação de Moradores, Incorporadora e Proprietários identificação e cadastramento sócio-econômico dos ocupantes da área, apurando os seguintes itens: a) tempo de posse; b) uso do imóvel para moradia do posseiro e de sua família; c) não sejam proprietários ou concessionários de outros imóveis urbanos ou rurais, a qualquer título no Município de Santa Luzia; d) renda familiar. Em igual prazo, efetuar a medição e selamento das edificações existentes no local. *cumprado*

a.2) encaminhar de projeto de lei à Câmara Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias para:

a.2.1) transformação do zoneamento da área destinada ao Programa Minha Casa Minha Vida para ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, destinada à moradia de população de baixa renda, conforme Memorial Descritivo fornecido pela Incorporadora e Proprietários; 

a.3) proceder ao processo de seleção dos beneficiários do programa, com base na legislação de regência e critérios do programa Minha Casa Minha Vida através do Conselho Municipal de Habitação, Conselho da Cidade ou equivalente, conforme legislação federal em vigor. *cumprada!*

#### b) Os SEGUNDOS COMPROMISSÁRIOS, proprietários da Fazenda Cachimbeiro:

b.1) no prazo de 90 (noventa) dias, iniciar perante o Município de Santa Luzia, o processo de desmembramento da área da Fazenda Cachimbeiro, para implantação do programa Minha Casa Minha Vida para assentamento de até 140 famílias residentes na ocupação existente no local; 

*Elton...*  
*Roberto...*  
*R*  
*Es*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

b.2) efetuar o registro da área desmembrada no CRGI de Santa Luzia no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após sua aprovação pelo Município de Santa Luzia, transferindo a área para a Caixa Econômica Federal ou outro agente financiador do Programa Minha Casa Minha Vida;

b.3) prestar todas as informações e documentos solicitados pelo Município, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, com a finalidade de subsidiar a realização das ações previstas no item a.1 da cláusula primeira;

b.4) acompanhar, pessoalmente, ou por representante, a realização do cadastramento sócio-econômico das famílias ocupantes da área da Fazenda Cachimbeiro, a medição e o selamento das construções existentes no local.

**c) Incorporadora – TERCEIRA COMPROMISSÁRIA:**

c.1) No prazo de 30 (trinta) dias iniciar as tratativas com a CEF ou outro agente financeiro do PMCMV para implantar empreendimento imobiliário de interesse social, destinado a faixa de 0 a 03 salários mínimos, visando atender até 140 famílias que residem de forma precária no imóvel Fazenda Cachimbeiro, previamente cadastradas e selecionadas pelo Município de Santa Luzia;

c.2) Implantar o empreendimento no prazo estabelecido pelo agente financeiro;

c.3) Uma vez removidos e reassentados os moradores nas novas unidades habitacionais construídas na Fazenda Cachimbeiro, dentro do PMCMV, demolir as construções realizadas pelos ocupantes no remanescente do imóvel, dando destinação ambientalmente adequada aos resíduos e entulhos no prazo de 90 (noventa) dias;

**d) Associação de Moradores – QUARTA COMPROMISSÁRIA:**

d.1) Promover e incentivar o ingresso dos moradores/ocupantes da área até a data de 20 de maio de 2013, na Associação;

d.2) Auxiliar os Proprietários e Incorporadora na vigilância do imóvel, a fim de evitar novas ocupações da área, orientando seus associados e terceiros sobre o limite temporal de moradia no local para atendimento pelo programa, além do critério de renda;

*Encarregado*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*Aberto*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

d.3) Esclarecer moradores e associados sobre a necessidade de, uma vez selecionados pelo Conselho Municipal de Habitação de Santa Luzia ou equivalente, que deverá ser contraído financiamento habitacional junto ao agente financeiro do PMCMV para acesso à unidade habitacional;

**CLÁUSULA SEGUNDA - DAS PENALIDADES:**

1) O descumprimento injustificado das obrigações aqui assumidas pelos COMPROMISSÁRIOS, nos prazos fixados, implicará, independentemente de notificação, no pagamento de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), valores que serão revertidos para o Fundo Especial de Direitos Difusos (FUNDIF), Banco do Brasil S/A - Agência 1615-2, Conta Corrente nº 7175-7, CNPJ – 05.465.167/0001-41;

**Parágrafo Único** - A aplicação das penalidades previstas no *caput* se dará com o descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas, e não afasta a execução específica das referidas obrigações, na forma prevista na legislação aplicável.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CLÁUSULAS GENÉRICAS:**

1) Este acordo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares, em especial a aplicação de sanções administrativas decorrentes do exercício do poder de polícia, independentemente do presente compromisso.

2) Os prazos previstos neste Termo de Compromisso poderão ser prorrogados justificadamente mediante a anuência expressa do COMPROMITENTE; ou ainda prorrogados por motivo de força maior ou de caso fortuito, hipóteses em que haverá interrupção do prazo, voltando a correr depois de cessado o motivo que ensejou a interrupção. Não implicarão descumprimento deste Termo de Compromisso as hipóteses de caso fortuito ou de força maior.

3) Este compromisso produzirá efeitos legais a partir de sua celebração, e terá eficácia de título executivo extrajudicial, inclusive com relação às cominações de multa, na forma dos arts. 5º, § 6º, da Lei 7347/85, e 585, VII, do Código de Processo Civil.

Excusei-me  
[Assinaturas manuscritas]



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

4) Com a assinatura do presente acordo, as partes solicitarão sua homologação judicial e a suspensão dos processos judiciais de reintegração de posse, envolvendo a Fazenda Cachimbeiro. Uma vez concluído o processo de remoção e reassentamento dos beneficiados pelo PMCMV, o processo judicial será extinto, em relação aos reassentados, dando-se cumprimento à ordem de reintegração de posse em face daqueles réus que não atenderem aos critérios legais do programa ou tenham ingressado no imóvel após a data de 20 de maio de 2013, salvo decisão judicial em contrário.

5) Com a assinatura do presente acordo, a Associação de Moradores solicitará a suspensão da ação de usucapião que tramita na 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia, a qual será extinta após o reassentamento dos beneficiários pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

6) O presente acordo ficará sem validade na hipótese do Programa Minha Casa Minha Vida não ser aprovado pelo agente financeiro para o local.

7) O foro competente para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Termo de Compromisso é o da Comarca de Santa Luzia - MG.

E por estarem justas e contratadas as partes assinam o presente em 06 (seis) vias de igual teor e forma.

Belo Horizonte, 05 de maio de 2014.

**COMPROMITENTE**

**Ministério Público do Estado de Minas Gerais**

Thiago Correia Afonso

**Promotoria de Justiça da Comarca de Santa Luzia**

Marta Alves Larcher

**Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

**PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO**

*Calixto*  
**Município de Santa Luzia**  
Carlos Alberto Parrilo Calixto - Prefeito

**SEGUNDOS COMPROMISSÁRIOS**

*Edson Lourenço Carvalho*  
Edson Lourenço Carvalho

Francisco de Assis Carvalho Silvério

*Moenia Maria Teixeira da Costa Carvalho Silvério*  
Moenia Maria Teixeira da Costa Carvalho Silvério

*Eloizio Carvalho*  
Eloizio Carvalho

*Elenice da Silva Carvalho*  
Elenice da Silva Carvalho

**TERCEIRA COMPROMISSÁRIA**

BAND IMÓVEIS LTDA

*Antônio Barbosa da Costa Júnior*  
Antônio Barbosa da Costa Júnior - Procurador

**QUARTA COMPROMISSÁRIA**

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA FAZENDA CACHIMBEIRO

Carlos Antônio Trindade - Presidente

*Carlos Antônio Trindade*