



MENSAGEM Nº 025/2025

Ao Ilustríssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores de São Lourenço da Mata/PE

Sr. Leonardo Barbosa

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei com solicitação de urgência para autorização de celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) no âmbito do Procedimento Administrativo nº 02199.000.047/2020.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação de Vossa Excelência e dos nobres Edis o incluso **Projeto de Lei**, que visa **autorizar o Poder Executivo do Município de São Lourenço da Mata a celebrar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)** no âmbito do **Procedimento Administrativo nº 02199.000.047/2020**, conduzido pelo **Ministério Público do Estado de Pernambuco**, por meio da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de São Lourenço da Mata.

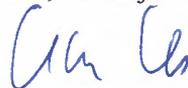
O referido TAC é firmado entre o Município, a empresa **Piratinga Participações LTDA.**, a **Agência Estadual de Meio Ambiente – CPRH** e a **Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas – CONDEPE/FIDEM**, com o objetivo de regularizar a situação ambiental e fundiária de área localizada no bairro de Tiúma, em especial no Loteamento Jardim Botânico, resultando na **aquisição gratuita e sem qualquer ônus** de área de interesse público pelo Município.

A medida se reveste de interesse público notório, por viabilizar a integração de áreas destinadas ao uso institucional e/ou à expansão de equipamentos públicos, sem comprometer o erário municipal, em consonância com os princípios da função social da propriedade e do desenvolvimento urbano sustentável.

Diante da urgência e relevância da matéria, **solicitamos a tramitação em regime de urgência**, nos termos do Regimento Interno desta Casa Legislativa, para possibilitar a regularização formal e imediata do ajuste.

Atenciosamente,

São Lourenço da Mata, 03 de junho de 2025.


Vinícius Labanca
-Prefeito-


Município de São Lourenço da Mata - PE
Marcelo Lannes
Procurador Geral do Município



Projeto de Lei N: 059/2025

PROJETO DE LEI Nº 025/2025

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A CELEBRAR TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA COM A EMPRESA PIRATININGA PARTICIPAÇÕES LTDA. E ÓRGÃOS ESTADUAIS, E A RECEBER, SEM ÔNUS, IMÓVEL DESTINADO AO USO PÚBLICO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso das atribuições conferidas pela Constituição Federal, pela Constituição do Estado de Pernambuco e pela Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, no âmbito do Procedimento Administrativo nº 02199.000.047/2020, com a empresa Piratininga Participações LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.782.464/0001-50, e com os órgãos públicos Agência Estadual de Meio Ambiente – CPRH e CONDEPE/FIDEM, visando à regularização fundiária e ambiental de área localizada no bairro de Tiúma, neste Município, e à consequente doação, sem ônus, ao Município de São Lourenço da Mata.

Art. 2º A área objeto da doação será incorporada ao patrimônio municipal e destinada a finalidades públicas, prioritariamente para uso institucional, urbanístico ou comunitário, nos termos do que for estabelecido no TAC e em legislação urbanística municipal.

Art. 3º As obrigações decorrentes da celebração do TAC, inclusive despesas de regularização cartorial, serão integralmente assumidas pela empresa Piratininga Participações LTDA., não gerando qualquer custo direto ao Município.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Lourenço da Mata, 03 de junho de 2025.

Vinícius Labanca
-Prefeito-

Prefeitura de São Lourenço da Mata - PE
Marcelo Lannes
Procurador Geral do Município



TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Procedimento Administrativo 02199.000.047/2020

O **Ministério Público de Pernambuco**, neste ato representado pela 2ª. Promotora de Justiça da Comarca de São Lourenço da Mata, **Dra. Rejane Strieder Centelhas, junto à Piratininga Participações LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede social na Rua Madre de Deus nº 27, 13º Andar, Bairro do Recife, no Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 50030-110, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob nº 10.782.464/0001-50; o **Município de São Lourenço da Mata**, pessoa jurídica de direito público, representado pelo Exmo. Prefeito e/ou seus procuradores, com sede localizada na Praça Araújo Sobrinho, s/n, Centro, no Município de São Lourenço da Mata, no Estado de Pernambuco, CEP 54.735-565, ora denominados "AJUSTANTES", ou individualmente "AJUSTANTE", a **Agência Estadual de Meio Ambiente - CPRH**, entidade autárquica estadual especial, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.052.204/0001-52, representada por seu diretor-geral e/ou seus procuradores, com sede na Rua de Santana, nº 367, Casa Forte, no Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 52060-460; e a **Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco - CONDEPE/FIDEM**, entidade autárquica da Administração Indireta do Poder Executivo Estadual, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.744.181/0001-84, representada por seu diretor presidente e/ou seus procuradores, com sede na Rua das Ninfas, 65 - Boa Vista, no Município de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 50700-50, na qualidade de "TERCEIROS INTERVENIENTES"), com o objetivo de transigir e encerrar consensualmente o litígio objeto da Ação Civil Pública nº 000208-28.2004.8.17.1350 ("ACP") e formalizar o cumprimento integral dos assuntos tratados na referida ACP, celebram este **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA** em conformidade com o



disposto no art. 5º, §6, da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985 e da Resolução RES-CSMP nº 003/2019- MPPE, mediante os termos adiante transcritos:

CONSIDERANDO que:

(i) a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (“Constituição Federal”) prevê, em seu art. 225, 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, nos termos do art. 225 da Constituição Federal;

(ii) o Ministério Público é reconhecido pela Constituição Federal, em seus arts. 127 e 129, inciso III, como instituição competente para promover a proteção da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, com poderes para instaurar inquérito civil e propor ação civil pública, visando à proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, sendo tais atribuições reforçadas pelos arts. 5º e 8º, §1º, da Lei Federal nº 7.347/1985, bem como os incisos I e IV, alínea “a”, do art. 25 da Lei Federal nº. 8.625, de 12 de fevereiro de 1993 (“Lei Federal nº 8.625/93”);

(iii) a Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (“Lei Federal nº 6.938/1981”) em seu art. 3º, inciso I, conceitua o meio ambiente como o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas;

(iv) com base no texto normativo do art. 3º, inciso I, da Lei Federal nº 6.938 /1981, a noção de meio ambiente também integra a ordem urbanística, uma vez que ela se refere ao conjunto de normas legais que regem e limitam a liberdade individual e



MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Procedimento nº **02199.000.047/2020** — Inquérito Civil

as atividades em geral no espaço, em prol do bem comum, garantindo o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, conforme previsto no art. 2º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 ("Estatuto da Cidade");

(v) as normas da ordem urbanística são de ordem pública e aplicação cogente, não restando ao administrador campo para o exercício do juízo da conveniência ou oportunidade quanto à sua aplicação, pois buscam o equilíbrio ambiental no meio urbano, nos termos do art. 2º do Estatuto da Cidade;

(vi) o art. 2º do Estatuto da Cidade estabelece como diretrizes gerais da política urbana: a garantia do direito a cidades sustentáveis; a gestão democrática da cidade; a ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos e a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

(vii) a Constituição Federal, em seu artigo 30 inciso I e VIII, confere ao MUNICÍPIO a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e, promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso e da ocupação do solo urbano;

(viii) o disposto no artigo 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1976 ("Lei de Loteamento"), que regula a destinação necessária de áreas públicas em loteamentos urbanos;

(ix) a Manifestação nº 167589 recebida por esta Promotoria de Justiça, a qual alega a existência de polígonos irregulares que compõem o Loteamento Grande Recife, localizado na zona urbana do MUNICÍPIO de São Lourenço da Mata, situado no Bairro



MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Procedimento nº 02199.000.047/2020 — Inquérito Civil

de Tiúma (“Loteamento Grande Recife”), objeto da matrícula nº 15.250 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço da Mata (“CRI”), os quais apresentariam uma série de irregularidades em relação à implantação do empreendimento, atribuíveis aos AJUSTANTES e à IMOBI IMÓVEIS LTDA. (“IMOBI”), a qual não figura como parte compromissária no presente Termo de Ajustamento de Conduta e, portanto, não será exonerada de quaisquer responsabilidades, no que tange ao cumprimento das normas legais aplicáveis à sua instituição;

(x) em 1º de julho de 2004, o MPPE ajuizou a ACP contra a PPL e contra a IMOBI pleiteando solidariamente o cumprimento de obrigações de fazer e não fazer, bem como indenizações, pelas alegações constantes na petição inicial da ACP;

(xi) em outubro de 2015, a sentença de procedência anteriormente proferida foi revogada pelo Tribunal de Justiça de Pernambuco em razão da ausência do MUNICÍPIO no polo passivo da ACP, acórdão este que transitou em julgado em novembro de 2024, determinando-se nova fase postulatória e probatória na ACP com a participação do MUNICÍPIO;

(xii) em dezembro de 2019, a PPL e o MPPE iniciaram tratativas visando a uma transação consensual dos assuntos tratados na ACP, para o seu completo encerramento, e que, desde então: elaboraram uma série de estudos e diagnósticos, assim como foram realizadas inúmeras audiências para discussões entre o MUNICÍPIO, PPL, MPPE, CPRH e CONDEPE/FIDEM, tendo a PPL atendido a uma série de exigências e obrigações de prestação de informações e requerimentos perante as autoridades competentes no período;



(xiii) em setembro de 2022, foi emitido o parecer do CONDEPE/FIDEM, o qual apresentou questionamentos em relação aos 8 pontos de não conformidades do Loteamento Grande Recife;

(xiv) em 29 de abril de 2024, após alinhamentos e discussões com o MPPE, CONDEPE/FIDEM, CPRH e o MUNICÍPIO, a PPL apresentou à CONDEPE/FIDEM a proposta de compensação para endereçar os 8 pontos de alegadas não conformidades apontadas anteriormente por referido órgão, bem como os demais questionamentos formulados na ACP pelo MPPE ("Proposta");

(xv) em 14 de junho de 2024, por meio do Parecer Técnico 001/2024 a CONDEPE /FIDEM analisou a Proposta e manifestou sua concordância com relação à compensação apresentada como forma de sanar e compensar todas as eventuais não conformidades do Loteamento Grande Recife;

(xvi) em 27 de novembro de 2024, por meio do ofício DRP nº 1515/2024, a CPRH manifestou a sua concordância com a Proposta da PPL para sanar e compensar todas as eventuais não conformidades do Loteamento Grande Recife;

(xvii) em 19 de dezembro de 2024, a PPL formalizou à 2ª Promotoria de Justiça Cível de São Lourenço da Mata a Proposta de compensação para a regularização completa do Loteamento Grande Recife, anteriormente apresentada e aprovada pelo CONDEPE/FIDEM e pelo CPRH, consistente na doação de áreas de sua titularidade, localizadas nas proximidades ao Loteamento Grande Recife, identificadas como: Gleba 1 – Tiúma (108.542,53m²); Gleba 2 – Ambulatório (4.520,59m²); Gleba 3- Clube (10.065,50m²); Gleba 4 – Conjunto comercial (1.087,30m²); Gleba 5 – Reservatório (1.431,99m²); e Gleba 6 – Campo (14.697,69m²,00), as quais integram parte das áreas reconhecidas como Tiúma, objeto da matrícula nº 14.890 do CRI, e Quizanga II, objeto



da matrícula nº 14.955 do CRI, totalizando 140.345,60m², ao MUNICÍPIO (“Proposta”), conforme a anexa planta ilustrativa (Anexo 1), como medida de compensação integral pelas alegadas não conformidades verificadas no Loteamento Recife Grande;

(xviii) o MPPE, PPL, MUNICÍPIO, CPRH e CONDEPE/FIDEM concordam que, em face da atual situação de ocupação da área do loteamento, a forma mais adequada de solução de eventuais não conformidades urbanísticas e ambientais do Loteamento Grande Recife, sob matrícula de propriedade da PPL é através de destinação ao uso comum do povo de áreas contíguas ao loteamento, pelo potencial de fomentar de maneira significativa a qualidade de vida da população de São Lourenço da Mata;

(xix) diante da compensação a ser realizada, o MUNICÍPIO reconhece sua responsabilidade exclusiva por estabelecer e assegurar a destinação das áreas compensadas, de forma a atender os parâmetros mínimos da legislação ambiental e urbanísticas, bem como por executar às suas expensas todas as obras de infraestrutura exigidas pela legislação ou acordadas no presente TAC, na Área e no Loteamento Grande Recife;

(xx) por fim, o ajustamento de conduta se constitui em solução alternativa de conflito mais eficaz e compatível com os desafios apresentados;

RESOLVEM as partes celebrar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA** consoante autoriza o §6º do artigo 5º da Lei Federal nº 7.347/1985, conforme cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES: A AJUSTANTE PPL compromete-se às seguintes obrigações, nos prazos assinalados, contados da assinatura do presente termo, como medida de compensação integral em relação a todas as não



conformidades verificadas no Loteamento Grande Recife no âmbito da ACP e do Procedimento Administrativo 02199.000.047/2020:

(i) no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da homologação do TAC perante o juízo competente pela ACP, a PPL realizará a transferência ao MUNICÍPIO da posse da área de 140.345,60m² - composta pela Gleba 1 – Tiúma (108.542,53m²); Gleba 2 – Ambulatório (4.520,59m²); Gleba 3 - Clube (10.065,50m²); Gleba 4 – Conjunto comercial (1.087,30m²); Gleba 5 – Reservatório (1.431,99m²); e Gleba 6 – Campo (14.697,69m²), as quais foram desmembradas nas matrículas registradas sob os números 45.305, 45.306, 45.307, 45.308, 45.261, 45.262 no CRI de São Lourenço da Mata/PE, respectivamente - adjacentes ao Loteamento Grande Recife e localizadas no Município de São Lourenço da Mata, conforme descrito na planta em anexo ("Área"), mediante a celebração do respectivo Termo de Transferência de Posse, conforme constante no Anexo 2 deste TAC, entre a PPL, de um lado, na qualidade de cedente, e o MUNICÍPIO, de outro, na qualidade de cessionário, tendo o MPPE como interveniente-anuente. A partir da transferência da posse, cessará a responsabilidade da PPL em relação a quaisquer tributos, encargos, taxas, despesas, contas de consumo e quaisquer outras despesas em relação às Áreas, que passarão a ser de exclusiva responsabilidade do MUNICÍPIO, em razão do apossamento administrativo, inclusive se responsabilizando pelo cuidado de vigilância e manutenção da Área. Uma vez realizada a transferência da posse prevista neste item, fica expressamente estabelecido que o MUNICÍPIO não poderá, a qualquer tempo ou título, em juízo ou fora dele, pleitear da PPL qualquer obrigação, indenização ou ressarcimento decorrente da propriedade, posse, uso ou gestão das Áreas, ficando a PPL isenta de qualquer responsabilidade nesse sentido.

(ii) concomitantemente à transferência da posse da Área ao MUNICÍPIO, a ser também formalizada mediante a celebração do Termo de Transferência de Posse do



Anexo 2, a PPL realizará a transferência ao MUNICÍPIO da propriedade e da posse de 1 (uma) locomotiva e 2 (dois) vagões históricos, já armazenados e instalados na Área, a seguir descritos, passando a ser de exclusiva responsabilidade do MUNICÍPIO todas as despesas necessárias para proteção e manutenção dos referidos bens:

Locomotiva a vapor nº 6

Fabricante: The Baldwin Locomotive Works

Data de Fabricação: março de 1924.

Número de Série: 57668.

Assertividade Tipo: 2-6-0.

Modelo: Modul Bitola: 0,67m

(iii) no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da homologação judicial do TAC perante o juízo competente, a PPL e o MUNICÍPIO celebrarão a escritura de doação e transferência em caráter definitivo da propriedade da Área ao MUNICÍPIO, em Cartório de Tabelião de Notas a ser escolhido em comum acordo entre as partes, dando preferência a serventia que realizar referido documento de forma eletrônica;

(iv) no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da homologação judicial do TAC perante o juízo competente, a PPL irá transferir o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ao Município de São Lourenço da Mata, a título de doação, a ser depositada em conta específica, a ser aberta pelo ente público e informada às partes;

(v) no prazo de 12 (doze) meses, contados da homologação judicial do TAC perante o juízo competente, promover a retirada dos equipamentos e reservatórios utilizados anteriormente como posto de combustível, localizados na gleba 1 – Tiúma, o que o MUNICÍPIO anui e autoriza desde a assinatura do presente;



MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Procedimento nº **02199.000.047/2020** — Inquérito Civil

(vi) no prazo 36 (trinta e seis) meses, contados da homologação do TAC perante o juízo competente, a PPL conduzirá o procedimento da Regularização Fundiária Urbana ("REURB") dos lotes do Loteamento Grande Recife, conforme cronograma estabelecido abaixo, nos termos da legislação municipal aplicáveis. Ao final de cada etapa, a PPL apresentará ao Ministério Público relatório de acompanhamento;

**MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO**

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Procedimento nº 02199.000.047/2020 — Inquérito Civil

Etapa	Atividade	Descrição
1. Diagnóstico e Planejamento	Levantamento preliminar (físico e socioeconômico)	Preliminar para embasar o planejamento do processo, com o uso de mapas existentes e imagens de satélite; Quantidade estimada de ocupantes e perfil socioeconômico (renda e tempo de ocupação)
	Identificação da modalidade (REURB-S ou REURB-E)	Avaliação do município
	Planejamento detalhado das fases	Planejamento realizado pela coordenação do projeto.
	Elaboração e assinatura de Termo de Compromisso	Elaboração do Termo de Compromisso a ser assinado pelos beneficiários. Nos referidos termos deverá constar a data do início da ocupação, para que as responsabilidades relacionadas ao imóvel possam ser atribuídas.
2. Mobilização e Comunicação	Plano de Comunicação	Elaborar plano de comunicação para que os moradores/beneficiários conheçam o projeto de regularização dos imóveis por meio da Reurb; Criação de Canais de Comunicação (Materiais, Plantões em locais públicos)
	Reuniões com moradores e lideranças locais	Informar sobre a regularização e benefícios da Reurb; Identificar agentes comunitários que poderão apoiar na comunicação;
3. Levantamentos Técnicos	Levantamento Topográfico	Realização do Levantamento Topográfico
	Cadastramento dos beneficiários	Cadastramento social dos beneficiários e recolhimento dos documentos comprobatórios da posse; Identificação dos ocupantes com selagem dos lotes;

4. Projetos Técnicos	Elaboração das Plantas e Memoriais descritivos	Peças técnicas finais para protocolo
	Compensações	Apresentação de material técnico destacando as compensações necessárias
5. Regularização Jurídica	Pesquisas no CRI	Perante o Cartório de Registro de Imóveis para identificar se houve abertura de matrículas e/ou eventuais instrumentos averbados/registrados e partes detentoras de direitos reais
	Elaboração do Projeto	plantas, memoriais descritivos, levantamento socioeconômico, selagem e requerimento para Reurb.
	Protocolo do Projeto	Protocolo do Projeto de Reurb junto ao município
6. Análises e Aprovações	Abertura de Processo Administrativo	Abertura do processo de Reurb pelo município
	Análise pelo município	Análise de todo o material apresentado ao município (5.2)
	Notificações	Envio de notificações aos beneficiários e confrontantes
	CRF	Emissão da CRF
7. Registro	Protocolo no CRI	Protocolo da CRF, Plantas, memoriais e listagem dos beneficiários junto ao Cartório de Registro de Imóveis
	Abertura de Matrículas	Abertura de Matrículas individualizadas, por lotes
	Certidões	Emissão das Certidões de matrículas, por lote
	Atualizações	Atualização dos cadastros municipais

Parágrafo Primeiro. A PPL em nenhuma hipótese poderá ser responsabilizada ou de qualquer forma penalizada por eventuais atrasos no cronograma em decorrência de eventos de força maior, caso fortuito, fatos do príncipe e atos da administração



pública, assim como de atrasos ou inércia na realização de atos de competência do MUNICÍPIO no cumprimento de suas obrigações relacionadas a este TAC, inclusive à efetivação REURB.

Parágrafo Segundo. Em contrapartida ao cumprimento integral das obrigações previstas na cláusula primeira, haverá exoneração integral da PPL quanto a quaisquer assuntos, obrigações, passivos, contingências, ônus, encargos, despesas e demais questões relacionadas à ACP e ao Loteamento Grande Recife, não assumindo a PPL nenhuma contrapartida, compensação, ônus, encargo ou obrigação de realização ou custeio de obras no Loteamento Grande Recife ou na Área, as quais, se aplicáveis, deverão ser realizadas às expensas do MUNICÍPIO.

Parágrafo Terceiro. Após a homologação do TAC perante o juízo competente, a PPL poderá pleitear o levantamento de valores depositados judicialmente nos autos da ACP em virtude da tutela provisória de urgência concedida inicialmente na ACP, que determinou a suspensão de exigibilidade de pagamento de parcelas e a obrigação de adquirentes depositarem os valores em juízo. Além disso, a PPL terá a prerrogativa de cobrar os valores pendentes de pagamento por adquirentes de lotes como condição para a respectiva transferência definitiva da propriedade aos interessados dentro do procedimento de REURB.

Parágrafo Quarto. Diante da ausência de comparecimento nas agendas e convocações realizadas por esta D. Promotoria visando a autocomposição em referência, do comportamento desidioso da IMOBI, à PPL é expressamente garantido e resguardado o direito de regresso integral contra a IMOBI em decorrência das obrigações assumidas no presente TAC para fins de extinção da ACP, em conformidade com as responsabilidades assumidas pela IMOBI na relação contratual anteriormente



pactuada entre a PPL e a IMOBI para fins de implementação do Loteamento Grande Recife. A PPL resguarda expressamente todos os seus direitos e prerrogativas decorrentes ou previstos na relação contratual celebrada entre a PPL e a IMOBI, incluindo seus sócios diretos e indiretos e demais empresas que integram o grupo econômico da IMOBI, para fins de implementação do Loteamento Grande Recife.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES: O MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA compromete-se às seguintes obrigações, nos prazos assinalados, contados da assinatura do presente termo:

(i) a partir do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da homologação judicial do TAC perante o juízo competente, garantir que a Área adquirida por meio da escritura de doação cumpra os percentuais mínimos exigidos para equipamentos públicos, comunitários e áreas verdes;

(ii) implantar ou comprovar a existência de equipamentos públicos suficientes para os serviços essenciais de educação e saúde, bem como, cumprir todas as condicionantes previstas no Parecer Técnico 001/2024 da CONDEPE/FIDEM e do ofício DPR Nº 1515/2024 emitido pela CPRH, bem como em licenças e autorizações expedidas por referidos órgãos, mantendo a PPL isenta de qualquer responsabilidade quanto a essas obrigações;

(iii) aprovar a legislação de recebimento das Áreas em doação, conforme normativos municipais vigentes;

(iv) a partir da transferências da posse e/ou propriedade dos bens móveis e imóveis descritos na Cláusula Primeira, disponibilizar segurança patrimonial em quantitativo e frequência suficiente para garantir a proteção integral dos bens;



MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Procedimento nº 02199.000.047/2020 — Inquérito Civil

(v) no prazo de 06 (seis) meses, a contar da transferência da propriedade da área, iniciar as medidas de preservação do patrimônio histórico e cultural, incluindo tombamentos e proteção legal, no mínimo, no equipamento maria fumaça.

(vi) a partir da transferências dos valores indicados na cláusula primeira, alínea IV, e, semestralmente, até a conclusão das obras e atividades indicadas no presente Termo de Ajustamento de Condutas, prestar contas ao MPPE dos valores depositados na Conta Prefeitura Usina Tiuma, CEF, Conta nº 71.120-1 , AG. 0876, Operação 006, os quais devem ser utilizados, exclusivamente, para o cumprimento das obrigações previstas expressamente no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

(vii) conforme autorizado pela Lei Municipal n.2.821, de 08 de janeiro de 2021 e a Lei Federal n.13.465, de 11 de julho de 2017, colaborar com a realização da REURB a ser conduzida pela PPL, inclusive com a elaboração e emissão de todos os estudos, manifestações e documentos que vierem a ser necessários, de forma diligente, viabilizando o cumprimento dos prazos previstos no item VI da Cláusula Primeira, acima, inclusive com a disponibilização, a título de comodato de sala localizada no prédio administrativo da antiga Usina Tiuma.

(viii) assegurar a existência de dotação orçamentária suficiente para o cumprimento das obrigações assumidas no presente Termo de Ajustamento de Conduta, independentemente do recebimento de verbas extraorçamentárias.

(ix) implementar a seguinte destinação dos equipamentos doados, acrescido das especificações indicadas no OFICIO SEINFRA PMSLM N.º _028_/2025, anexado ao presente Termo de Ajustamento de Conduta:



a) no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da transferência da propriedade da área, iniciar as obras na atual unidade de saúde em Unidade de Saúde para a transformação em Unidade de Saúde de Referência.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da transferência das propriedade da área, iniciar as obras no Clube Rerum Novarum para transformação em Clube Municipal.

c) no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da transferência da propriedade da área, iniciar as ações de manutenção no Campo de Futebol do Clube Rerum Novarum para a transformação em Campo Society Municipal.

d) no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da transferência da propriedade da área, iniciar as ações de manutenção do Campo de Futebol da sede da Usina para transformá-lo em Estádio Municipal.

e) no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da transferência da propriedade da área, iniciar as obras necessárias na Sede da Usina Tiúma para a transformação em um Parque da Cidade.

f) no prazo de 12 (doze) meses, a contar da transferência da propriedade da área, iniciar as obras no Terreno do Clube Rerum Novarum para a transformação em uma Quadra Poliesportiva.

g) no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da transferência da propriedade da área, iniciar a exposição Turística do Equipamento Maria Fumaça ao público.

h) no prazo de 12 (doze) meses, a contar da transferência da propriedade da área, iniciar as obras no Terreno do Reservatório d'Água para a transformação em Creche Municipal.



CLÁUSULA TERCEIRA – PENALIDADE: O descumprimento injustificado das obrigações assumidas nas Cláusulas anteriores pelos AJUSTANTES, no prazo e condições ajustados, sujeitará ao pagamento de multa por evento no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser depositado no Fundo Municipal de Meio Ambiente e acarretará o ajuizamento de ação de execução para busca da tutela específica ou do resultado prático equivalente.

Parágrafo Primeiro. O disposto na Cláusula Terceira não será aplicável na eventualidade de ocorrer expresso e fundamentado impasse técnico entre qualquer órgão público responsável e/ou competente, relativo à solicitação de aprovação e/ou execução de qualquer obrigação aqui assumida, ou de fatos supervenientes, de caráter imprevisível. Nesse caso, o fato será levado ao conhecimento do MPPE, que deverá conceder a prorrogação do prazo da obrigação prevista para o mínimo necessário ao cumprimento da obrigação, sem a necessidade de aditamento ou modificação deste TAC, nem de homologação judicial.

Parágrafo Segundo. A multa acima prevista não exclui as demais sanções previstas em lei aos responsáveis pelo atraso, sejam administrativas, cíveis ou criminais.

CLÁUSULA QUARTA – CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO: O cumprimento das obrigações aqui assumidas não dispensa os AJUSTANTES de satisfazerem quaisquer exigências previstas na legislação federal, estadual ou municipal, tampouco de cumprir as imposições de ordem administrativa, porventura aplicáveis à espécie e não constantes neste TAC não elidindo a responsabilização penal ou administrativa.



CLÁUSULA QUINTA - FISCALIZAÇÃO: A fiscalização do cumprimento do TAC ora firmado será feita pelo Ministério Público, que tomará as providências legais cabíveis, sempre que necessário, podendo requisitar a fiscalização aos demais órgãos competentes para realização de vistoria.

CLÁUSULA SEXTA – QUITAÇÃO: Uma vez cumpridas as obrigações aqui previstas, o Ministério Público dará por escrito a cada um dos AJUSTANTES, de forma independente, em até 30 (trinta) dias a contar de cada cumprimento, a quitação em relação às obrigações respectivamente assumidas neste TAC, compreendendo as esferas administrativa, civil e penal, nos limites da legislação aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA – ENCERRAMENTO DA ACP: no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados da celebração do TAC, a PPL e o MPPE protocolarão a anexa petição conjunta (Anexo 4) nos autos da ACP apresentando o TAC celebrado e requerendo a homologação judicial do TAC, bem como a extinção e arquivamento da ACP na forma do artigo 487, III, b, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – AUTORIZAÇÕES ADMINISTRATIVAS: o CPRH e a Agência CONDEPE/FIDEM declaram que a compensação das não conformidades verificadas no Loteamento Grande Recife através das obrigações assumidas no presente TAC atendem à legislação, reconhecendo estarem sendo supridas com a celebração do presente TAC a pendência de licenciamentos alegada na petição inicial da ACP.

CLÁUSULA NONA – ARQUIVAMENTO: O presente Inquérito Civil, após arquivado, será remetido à apreciação do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público para homologação da promoção de arquivamento.



CLÁUSULA DÉCIMA – ADITAMENTO: Este TAC somente poderá ser alterado, por escrito, devidamente fundamentado e justificado, mediante a celebração de Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – EFEITOS: Este compromisso produzirá seus efeitos legais a partir de sua celebração e terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do artigo 5º, §6º, da Lei 7.347/85, sem prejuízo ao art. 771 e seguintes, do Novo Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO: O foro competente para dirimir questões e litígios será o da Comarca de São Lourenço da Mata – PE. São Lourenço da Mata, 12 de junho de 2025.

Rejane Strieder Centelhas
Promotora de Justiça

1. Piratininga Participações LTDA

Ajustante

2. Município de São Lourenço da Mata

Ajustante

3. Agência Estadual de Meio Ambiente – CPRH

Terceiro Interviente



MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO

2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Procedimento nº **02199.000.047/2020** — Inquérito Civil

4. Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco – CONDEPE
/FIDEM

Terceiro Interviente