



**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

**PROCESSOS JUDICIAIS:**

COMARCA DE CAXIAS DO SUL - 6ª VARA CÍVEL  
PROCESSO N.º 010/1.15.0006208-1  
NATUREZA: AÇÃO REIVINDICATÓRIA  
AUTOR: BANRISUL S.A.  
RÉUS: ANA PAULA CAMARGO MIRANDA E OUTROS

COMARCA DE CAXIAS DO SUL - 6ª VARA CÍVEL  
PROCESSO N.º 010/1.18.0010521-5  
NATUREZA: AÇÃO RESCISÓRIA  
AUTORES: ADAIR RAMOS E OUTROS  
RÉUS: BANRISUL S.A. E OUTROS

COMARCA DE CAXIAS DO SUL - 6ª VARA CÍVEL  
PROCESSO N.º 010/1.18.0022327-7  
NATUREZA: AÇÃO RESCISÓRIA  
AUTORES: ADAIR PRESTES E OUTROS  
RÉUS: BANRISUL S.A. E OUTROS

COMARCA DE CAXIAS DO SUL – 5ª VARA CÍVEL  
PROCESSO N.º 010/1.08.0005041-2  
NATUREZA: AÇÃO DE USUCAPIÃO  
AUTORES: ARLINDO PEREIRA DE SOUZA e NAIR LUCIA  
CAMPANARO  
RÉUS: BANRISUL S.A. E OUTROS

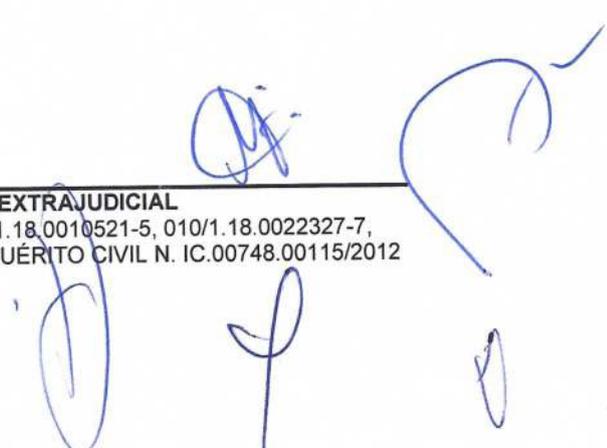
COMARCA DE CAXIAS DO SUL – 2ª VARA CÍVEL  
PROCESSO N.º 5004379-09.2020.8.21.0010  
NATUREZA: AÇÃO ANULATÓRIA  
AUTOR: BANRISUL S.A.  
RÉU: MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL

**PROCEDIMENTOS EXTRAJUDICIAIS:**

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RS  
PROMOTORIA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL  
NATUREZA: INQUÉRITO CIVIL  
PROCEDIMENTO Nº IC.00748.00115/2012

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**  
PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7,  
010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012





**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

**Ementa:** Loteamento Irregular ***Recanto da Cascata*** – Acordo Judicial nas ações judiciais nrs. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 e 5004379-09.2020.8.21.0010, em que são partes Banrisul S.A., Adair Prestes e outros, Adair Ramos e outros, e Município de Caxias do Sul – Acordo Extrajudicial (Termo de Ajustamento de Conduta) no IC.00748.00115/2012.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, pela Promotoria de Justiça Especializada de Caxias do Sul, com sede na Av. Independência, n. 2372, em Caxias do Sul, por seu 2º Promotor de Justiça Especializado, com atuação na Defesa da Habitação e Ordem Urbanística; doravante denominado **MINISTÉRIO PÚBLICO**;

**BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A. – BANRISUL S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, CNPJ 92.702.067/0001-96, com sede em Porto Alegre/RS, doravante denominado **BANRISUL**; representado pela Adv. Sônia Michel Antonelo Pereira, OAB/RS 33.670, Gerente Executiva do Núcleo Processual da Assessoria Jurídica do BANRISUL, telefones: (51)9.9968.4420; (51)3215.1770, e-mail: [sonia\\_pereira@banrisul.com.br](mailto:sonia_pereira@banrisul.com.br);

**ADAIR PRESTES E OUTROS**, qualificados nos autos dos processos nrs. 010/1.18.0010521-5 e 010/1.18.0022327-7, ambos em trâmite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul; doravante denominados conjuntamente como **AJUSTANTES OCUPANTES**; representados pelo Adv. Rodrigo Wisintainer Balen, OAB/RS 44.533, com endereço profissional na Rua Marquês do Herval, 1469, sobreloja, em Caxias do Sul, endereço eletrônico: [balen@balen.adv.br](mailto:balen@balen.adv.br);

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**  
PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7,  
010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012





**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

**ARLINDO PEREIRA DE SOUZA**, residente e domiciliado em loteamento "Recanto da Cascata", em área de terras na localidade de Santa Bárbara, distrito de Ana Rech, em Caxias do Sul/RS; e **NAIR LUCIA CAMPANARO**, residente e domiciliada em loteamento "Recanto da Cascata", em área de terras na localidade de Santa Bárbara, distrito de Ana Rech, em Caxias do Sul/RS; ambos representados pelo Adv. Maximiliano Evaristo de Castro Lucchesi, OAB/RS 78.562, com endereço profissional na Av. Júlio de Castilhos, 1259, sala 202, bairro Nossa Senhora de Lourdes, em Caxias do Sul/RS, telefone: (54)3534.8230, endereço eletrônico: [maximiliano@lucchesiadvoogados.com.br](mailto:maximiliano@lucchesiadvoogados.com.br); nominados conjuntamente a seguir simplesmente como **AJUSTANTES USUCAPIENTES**;

**MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL**, pessoa jurídica de direito público, CNPJ: 88.830.609/0001-39, com sede na Rua Alfredo Chaves, n. 1333, bairro Exposição, em Caxias do Sul, representado por seu Procurador-Geral, na qualidade de anuente quanto aos processos e procedimentos em que não é parte, nominado a seguir simplesmente como **MUNICÍPIO**;

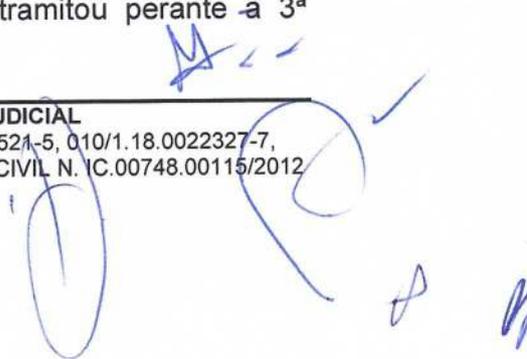
firmam o presente **Termo de Acordo Judicial e Extrajudicial** nos autos dos processos e procedimentos citados à epígrafe, em razão da situação reconhecida, nos termos seguintes:

**SITUAÇÃO RECONHECIDA:**

O BANRISUL, embora nunca imitado na posse, é titular da propriedade registral de área de terras com acesso por via sem denominação oficial, situada na localidade de Santa Bárbara de Ana Rech, distrito de Ana Rech, em Caxias do Sul/RS, área essa registrada no sistema GeoCaxias sob n. 15 – *Banrisul*, coordenadas geográficas: longitude -51,071442; latitude -29,075201, área essa formada por duas áreas próximas, uma registrada sob o nº 19.882, Livro n.º 02 – RG, do CRI da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS; outra registrada sob o nº 19.884, Livro n.º 02 – RG, do CRI da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS; áreas essas atualmente pertencentes ao **perímetro urbano** (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caxias do Sul – Lei Complementar n. 589/2019); sendo que as áreas em questão foram arrematadas pelo BANRISUL no ano de 2009, nos autos da Execução de Título Extrajudicial n.º 010/1.05.0114578-0, que tramitou perante a 3ª

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**  
PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7,  
010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012





**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul, movida em desfavor do Esporte Clube Periquito, tendo em vista o crédito que lhe assistia.

Ocorreu que essa área foi ocupada à revelia do proprietário – inclusive já na época do antigo proprietário –, local em que foi implantado clandestinamente parcelamento do solo para fins urbanos denominado “**Recanto da Cascata**”, originando-se danos ambientais e urbanísticos.

Por conta desse parcelamento clandestino do solo e dos danos decorrentes, foram instaurados processos administrativos pela municipalidade - Processos Administrativos nrs. 2012/39715, 2013042407, 2013048501, 2013049633, 2014007849, 2014010148, 2014013775, 2014033866, 2014040501, 2014045377, 2014046961, 2014048953, 2015/5927, 2017/7824 e 2017/8704 -, tendo sido lançados autos de infrações, embargos e multas em desfavor do BANRISUL e outros (parceladores, ocupantes), sobre os quais o referido banco necessitou ajuizar Ações Anulatórias visando rediscuti-los (processos 9001859-13.2017.8.21.0010 e 5004379-09.2020.8.21.0010, sendo este último ainda em tramitação); e foi instaurado, pelo Ministério Público, o Inquérito Civil n. IC.00748.00115/2012.

A ocupação clandestina é objeto da **AÇÃO REIVINDICATÓRIA**, processo n. 010/1.15.0006208-1, em que são partes o BANRISUL S.A. (autor) e ANA PAULA CAMARGO MIRANDA E OUTROS (réus), que tramita na 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul.

Os **AJUSTANTES OCUPANTES** são ocupantes e posseiros do loteamento clandestino acima identificado, tendo adquirido lotes de terceiros de forma onerosa e a *non domino*, e, em razão da clandestinidade do parcelamento do solo, ajuizaram **AÇÕES RESCISÓRIAS (Rescisão de Contrato cumulada com Indenizatória) - processos nrs. 010/1.18.0010521-5 e 010/1.18.0022327-7, ambos em trâmite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul** - em desfavor dos parceladores e do BANRISUL obtendo liminarmente a sua manutenção na posse das áreas adquiridas, bem como a suspensão da Ação Reivindicatória mencionada; e são interessados na criação de *cooperativa habitacional, associação de moradores, proprietários ou compradores*, conforme previsão do art. 4º, parágrafo único, item 4, da Lei Municipal n. 6.810/2007, que disciplina o parcelamento do solo para fins

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012



**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

urbanos em Caxias do Sul, para, na qualidade de empreendedora, promover a regularização fundiária da referida área de terras, conforme possibilidade prevista no referido artigo de lei; excluindo, assim, toda e qualquer responsabilidade do BANRISUL sobre ditas áreas.

Os *AJUSTANTES USUCAPIENTES* são ocupantes e posseiros de área dentro do loteamento clandestino acima identificado, e ajuizaram **AÇÃO DE USUCAPIÃO – processo n. 010/1.08.0005041-2 –**, que tramita na **5ª Vara Cível de Caxias do Sul**, em desfavor do BANRISUL e outros, visando a aquisição originária do domínio.

O MUNICÍPIO reconhece que o parcelamento em questão está **devidamente consolidado**, porquanto, atualmente, residem no local mais de 500 (quinhentas) famílias, existe abertura de vias de circulação há mais de 10 (dez) anos e comércio local.

As famílias ocupantes possuem residências distintas e construídas às suas expensas, nos lotes adquiridos onerosamente, em sua grande maioria devidamente cercados e identificados.

Muito embora reste pendente a individualização jurídica, sendo uma das buscas com a regularização fundiária (matrículas individualizadas), os imóveis possuem a divisão de fato, e a destinação da área tornou-se urbana ao longo dos anos, restando consumado o parcelamento.

E, para fins de solução dos processos judiciais nrs. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7 e 5004379-09.2020.8.21.0010 e dos danos urbanísticos e ambientais investigados nos autos do Inquérito Civil n. IC.00748.00115/2012 que tramita na Promotoria de Justiça Especializada de Caxias do Sul; bem assim, anuência de substituição processual de polo passivo no processo n. 010/1.08.0005041-2 (ação de usucapião); as partes acordam as cláusulas que seguem.

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012





Ministério Público do Rio Grande do Sul  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL

---

DO AJUSTE:

CAPÍTULO 1

DA SOLUÇÃO DOS PROCESSOS JUDICIAIS NRS. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5 e 010/1.18.0022327-7, QUE TRAMITAM NA 6ª VARA CÍVEL DE CAXIAS DO SUL, DO PROCESSO JUDICIAL N. 5004379-09.2020.8.21.0010, QUE TRAMITA NA 2ª VARA CÍVEL DE CAXIAS DO SUL, E DO INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012, QUE TRAMITA NA PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL

**DA CRIAÇÃO DE COOPERATIVA HABITACIONAL OU ASSOCIAÇÃO E TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DAS ÁREAS:**

**Cláusula 1** – Os *AJUSTANTES OCUPANTES* assumem **obrigação de fazer** consistente em, no prazo de 60 dias a contar da homologação desse acordo judicial, criarem *cooperativa habitacional* ou *associação de moradores, proprietários ou compradores*<sup>1</sup>, doravante nominada como COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO, com a finalidade de, na qualidade de empreendedora, após transmitida a propriedade das áreas objeto desse instrumento em seu favor, assumir e cumprir as obrigações previstas nesse Termo, independente de ratificação, e promover a regularização fundiária das áreas registradas sob os nrs. 19.882 e 19.884, Livro n.º 02 – RG, do CRI da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS, conforme possibilidade prevista no art. 4º, parágrafo único, item 4, da Lei Municipal n. 6.810/2007, que disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos em Caxias do Sul; devendo, para tanto, incluir esse Termo e a sua homologação judicial como integrante dos instrumentos constituidores da COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO, e, nesse mesmo prazo, juntarem aos autos dos processos judiciais nrs. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7 e 5004379-09.2020.8.21.0010, e do Inquérito Civil n. IC.00748.00115/2012, a cópia do estatuto social devidamente registrado na Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso, e o comprovante de inscrição no CNPJ;

Cumprida a íntegra das obrigações acima previstas pelos *AJUSTANTES OCUPANTES*, esses e o BANRISUL acordam na

<sup>1</sup> Conforme disciplinado no art. 4º, parágrafo único, item 4, da Lei Municipal n. 6.810/2007, que disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos em Caxias do Sul.

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012



**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

**transmissão não onerosa da propriedade, por mandado de adjudicação a ser expedido pelo Juízo**, das áreas acima citadas para a COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO, que receberá essa propriedade na forma descrita acima;

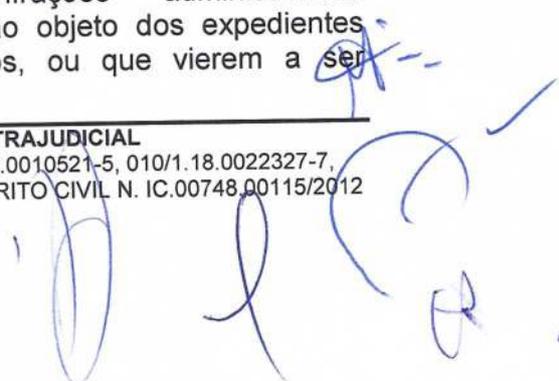
1.1 – Perfectibilizada a transmissão da propriedade acima referida, a COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO assumirá todos os deveres e direitos relativos às áreas em questão, eximindo o BANRISUL de toda e qualquer responsabilidade anterior, inclusive: (i) em relação aos moradores locais que não demandam nos processos judiciais em que firmado esse Termo de Acordo e quaisquer pessoas que pretenderem reivindicar direitos possessórios, de propriedade ou indenizatórios tendo como fundamento as áreas em questão, sub-rogando-se nos direitos e deveres decorrentes dos eventuais Contratos de Promessa de Compra e Venda firmados pelos AJUSTANTES OCUPANTES; (ii) em relação ao MUNICÍPIO, no que tange à regularização fundiária e recuperação/compensação ambiental, substituindo o BANRISUL em todos os expedientes administrativos em trâmite, nos quais tiverem sido expedidos Autos de Infração e/ou de Embargo contra o Banco, bem como Notificações e/ou Multas (ver Cláusulas 1.2, 2 e 8); (iii) em relação à eventuais extinção ou diminuição de lotes faticamente existentes por estarem situados em áreas com restrições ambientais e urbanísticas à ocupação e edificação ou para adequação viária (ver Cláusula 2.2), com prejuízo a AJUSTANTE OCUPANTE ou qualquer morador local que não demande nos processos judiciais em que firmado esse Termo de Acordo e quaisquer pessoas que pretenderem reivindicar direitos possessórios, de propriedade ou indenizatórios tendo como fundamento as áreas em questão;

1.2 Na condição de nova proprietária do imóvel, a COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO assumirá, perante o MUNICÍPIO, em substituição ao BANRISUL, toda a responsabilidade pelas infrações administrativas praticadas no imóvel, que são objeto dos expedientes administrativos antes referidos, ou que vierem a ser

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012





**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

instaurados, reconhecendo como válidos todos os atos praticados em relação ao BANRISUL e isentando-o de qualquer responsabilidade sobre as áreas recebidas nos termos deste Acordo, inclusive por via regressa, passando a integrar os referidos expedientes, no estado em que se encontram, sem prejuízo da possibilidade de alegação de eventual nulidade existente, ou interposição de defesa ou recurso, observados os prazos legais para tanto;

1.3 – A COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO assumirá obrigação de restituir ao BANRISUL eventuais custos incorridos por este com demandas judiciais e/ou extrajudiciais provocadas por moradores locais, inclusive aqueles que não demandam nos processos judiciais em que firmado esse Termo de Acordo e quaisquer pessoas que pretenderem reivindicar direitos possessórios, de propriedade ou indenizatórios tendo como fundamento as áreas em questão, cuja responsabilidade será da COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO conforme item anterior, incluindo custas processuais e honorários advocatícios; e, ainda, a COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO habilitar-se-á em eventual processo dirigido contra o BANRISUL nos casos acima, a fim de buscar a exclusão desse último do polo passivo, caso não faça parte, ou, já integrando a lide, reconheça como sendo a única e exclusiva responsável por eventuais danos;

1.4 - Com a assinatura da escritura pública acima referida, e após o atendimento de todo o previsto nas Cláusulas 1.2 e 8 deste Termo, a COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO, mediante prévia notificação e/ou autorização do Município de Caxias do Sul para excepcionar embargos administrativos existentes – tudo nos termos e limites de regulamentação administrativa própria (atualmente, a Ordem de Serviço n. 001/2018 do Gabinete do Prefeito Municipal) –, nos casos de necessidade de promoção de reparos e manutenções urgentes, que visem assegurar condições dignas de moradia e segurança aos ocupantes da área, observado o interesse público no caso concreto, efetuará **reparos e manutenção de áreas viárias irregularmente**

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012

*[Assinaturas manuscritas em azul]*



Ministério Público do Rio Grande do Sul  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL

---

*implantadas*, desde que consolidadas como vias particulares de uso público, sem ampliação ou alargamento dessas vias; bem assim, promoverá **reparos pontuais de equipamentos de infraestrutura urbana** já existentes; bem assim, *manutenção* de áreas de lazer *consolidadas*, e *conservação* das áreas de interesse ambiental ou com restrições ambientais para intervenção;

DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E DA RECUPERAÇÃO/COMPENSAÇÃO AMBIENTAL:

**Cláusula 2 – A COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO procederá à regularização do parcelamento do solo** situado na área já descrita, mediante:

2.1 – Elaboração do projeto de regularização fundiária, nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei Federal n.º 13.465/2017, e observância, em qualquer caso, da legislação municipal vigente atinente à matéria, em especial ao disposto na Lei Municipal n.º 6.810/2007 e, se for o caso, também ao disposto na Lei Municipal n.º 7.911/2014; devendo ser assegurado, ao máximo possível, a moradia na mesma área do parcelamento aos ocupantes que eventualmente tiverem que ser reassentados/relocados em função do *projeto*; bem assim, com especificação dos lotes remanescentes que deverão ficar *hipotecados* em garantia ao Município de Caxias do Sul, inclusive para fins de eventual ressarcimento nos termos do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal n.º 6.766/79, e/ou serem considerados como *áreas não viárias de uso público* (ANVUP), conforme exigido pelo art. 27 da Lei Municipal n.º 6.810/2007; sendo que o *projeto* deverá respeitar a delimitação da área usucapienda descrita na **Ação de Usucapião n.º 010/1.08.0005041-2**, em trâmite na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; bem assim, o *projeto* deverá respeitar as situações consolidadas, excepcionada determinação conforme item 2.2 abaixo; e submissão ao ato de aprovação municipal, tudo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do final dos prazos previstos no *caput* da Cláusula 1, ou do cumprimento da obrigação prevista de assinatura da escritura pública, esse último prazo caso o cumprimento se dê após os prazos inicialmente previstos naquela Cláusula; com comprovação nesses autos;

2.2 – Acolhimento de todas as determinações e medidas técnicas dos órgãos licenciadores, conforme os prazos estabelecidos por

---

TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012



**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

esses órgãos, inclusive modificação do projeto de parcelamento, com eventual extinção de lotes situados em áreas com restrições ambientais e urbanísticas à ocupação e edificação ou para adequação viária;

2.3 – Submissão do parcelamento do solo a registro junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente, com observância das exigências do artigo 42 e seguintes da Lei Federal n.º 13.465/2017, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação do projeto pelo Município; inclusive com a transferência de domínio ao MUNICÍPIO das áreas viárias e não viárias de uso público;

2.4 – Implantação de todas as obras de infraestrutura essencial faltantes, nos termos do §1º do art. 36 da Lei Federal n.º 13.465/2017, conforme cronograma físico-financeiro aprovado pelo Município;

2.5 – Outorga das **escrituras públicas de transmissão da propriedade** dos lotes que compõem a área em questão aos ocupantes, no prazo de 90 (noventa) dias após a regularização do loteamento – devendo ser interpretada dita outorga como disponibilização das condições e requisitos documentais e legais necessários à outorga das respectivas escrituras, considerada, para todos os efeitos, a inocorrência de quaisquer formas de obstaculização e/ou resistência dos adquirentes à promoção e recepção, pelos mesmos, de dita outorga, de forma a tornar impeditiva a perfectibilização do ato; e, bem assim, considerada a integralização, pelos beneficiários dos lotes, do *Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis* – ITBI e dos emolumentos cartoriais e registrais inerentes;

**Cláusula 3** – A COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO efetuará a recuperação e/ou compensação ambiental no âmbito do projeto de regularização fundiária (cf. art. 35, incs. III, VI e VIII, da Lei Federal n.º 13.465/2017); e, no caso de impossibilidade de recuperação ambiental da área degradada, parcial ou totalmente, deverá ser prevista a devida compensação ambiental;

3.1 – Os **AJUSTANTES OCUPANTES** assumem as responsabilidades pelos danos ambientais que causaram nas áreas de terras objeto desse acordo, em relação ao período em que ocuparam e tiveram posse da área, inclusive para efeitos penais, excluindo a



**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

responsabilidade do BANRISUL, reconhecendo aqueles que esse último não efetuou qualquer alteração ambiental nas áreas em questão;

**Cláusula 4** - A COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO, no prazo de 30 (trinta) dias após o cumprimento do *caput* da Cláusula 1, **afixará** 01 (uma) placa no principal acesso da área em questão, a ser confeccionada e afixada com material resistente e apropriado, **que deverá estar em conformidade com o leiaute anexo**, e lá manterão as mesmas enquanto correm os prazos previstos nesse Termo de Acordo e/ou estiver em tramitação o processo de regularização fundiária; e, no mesmo prazo, deverá a COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO comprovar a instalação das referidas placas nesses autos, cabendo, ainda, à COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO fiscalizar a integridade e a manutenção da placa no local em que for instalada; e, caso se constate sua depredação ou retirada, de forma que não possa ser feita sua leitura ou devidamente compreendida, deverá reinstalar a placa;

**CLÁUSULAS GERAIS:**

**Cláusula 5** – A fiscalização do cumprimento desse *Termo de Acordo* será feita pelas partes, pelo Ministério Público e pelo Município, conforme aproveite aos direitos e interesses que protege; sendo que o Ministério Público adotará as providências legais cabíveis, sempre que necessário, podendo requisitar auxílio ou assistência a outros órgãos competentes; sendo que, o Ministério Público e o Município poderão realizar vistoria no local acima identificado para fins de certificar sobre o cumprimento desse acordo, a partir da situação atual da área documentada nos autos, sem necessidade de prévia autorização, com livre acesso à área, bem assim às instalações não habitáveis, respeitadas as garantias e direitos constitucionais;

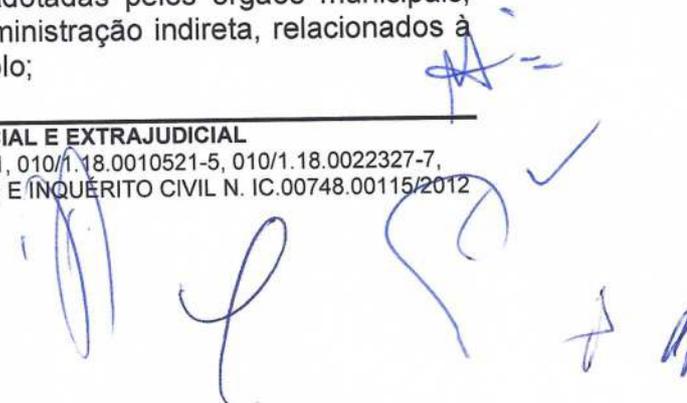
**Cláusula 6** – *suprimida*;

**Cláusula 7** – O MINISTÉRIO PÚBLICO reconhece que o presente acordo esgota todas as medidas cíveis judiciais e extrajudiciais concernentes à ocorrência de parcelamento ilegal do solo na área de terras objeto desse acordo; inclusive que não haverá pleito de indenização por *dano moral coletivo* contra o BANRISUL; sem prejuízo das medidas adotadas ou a serem adotadas pelos órgãos municipais, estaduais ou federais, inclusive da administração indireta, relacionados à essa ocorrência de parcelamento do solo;

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012





**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

7.1 – O BANRISUL, em razão do presente Termo de Ajuste, não será demandado por danos extrapatrimoniais que tenham sido eventualmente causados à ordem pública, em razão da ocupação efetivada pelos AJUSTANTES OCUPANTES;

7.2 – As partes desse Termo não estão isentas da obtenção das necessárias autorizações administrativas e de satisfazer toda e qualquer exigência prevista na legislação Federal, Estadual ou Municipal, tampouco cumprir qualquer imposição de ordem administrativa que diga com as atividades que exercem, para o fim de cumprimento desse acordo;

**Cláusula 8** – Independentemente do ajustado neste Termo de Acordo Judicial, e observado o previsto no item 1.2 do presente, continuarão tramitando perante o Município os expedientes administrativos atinentes às áreas objeto do presente (processos administrativos nrs. 2012/39715, 2013042407, 2013048501, 2013049633, 2014007849, 2014010148, 2014013775, 2014033866, 2014040501, 2014045377, 2014046961, 2014048953, 2015/5927, 2017/7824 e 2017/8704), todos decorrentes do parcelamento ilegal implementado e dos constantes descumprimentos aos embargos administrativos aplicados, direcionados ao proprietário registral dos imóveis, seus parceladores irregulares e ocupantes infratores.

8.1 – Os procedimentos acima referidos que forem diretamente relacionados ao BANRISUL permanecerão suspensos até o cumprimento da Cláusula 1, consistente na obrigação de fazer por parte dos AJUSTANTES OCUPANTES em constituir a COOPERATIVA;

8.2 - A exclusão da responsabilidade do BANRISUL, e a sua substituição pela COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO, que responderá por todos os deveres decorrentes da titularidade do imóvel, na forma das Cláusulas 1.1 e 1.2 do presente, somente surtirão efeito perante o Município a partir da transmissão da propriedade no registro imobiliário; e após a apresentação de requerimento próprio junto a municipalidade comprovando o registro da transmissão da propriedade e solicitando a inclusão da COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO e a exclusão do BANRISUL nos expedientes administrativos em trâmite, na forma do ajustado no item 1.2;



**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

**8.3** – O ora ajustado não impedirá a instauração de eventuais novos expedientes administrativos, caso constatadas novas irregularidades implementadas nas áreas em comento;

**8.4** – Em razão de todo o ajustado, e implementadas as medidas previstas nesta Cláusula 8 e na Cláusula 1.2, especialmente com a substituição do BANRISUL pela COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO no Auto de Infração nº 9654 e correspondente multa a ele arbitrados nos autos do processo administrativo nº 2015/18640, apresentará o BANRISUL pedido de extinção do processo judicial nº 5004379-09.2020.8.21.0010, ação anulatória, pela perda do seu objeto, isentando as partes do respectivo processo dos encargos referentes a honorários advocatícios, sendo que as custas processuais remanescentes, caso existam, ficarão a cargo do BANRISUL, com o que o MUNICÍPIO desde já concorda;

**8.5** – O MUNICÍPIO declara que não pleiteará indenização por *dano moral coletivo* contra o BANRISUL;

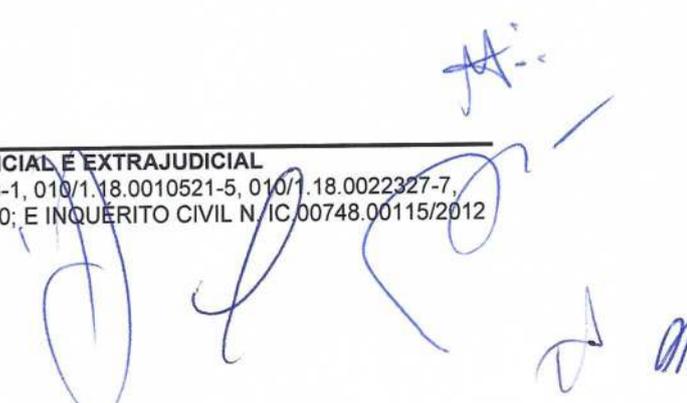
**Cláusula 9** – As *custas processuais* remanescentes das ações judiciais, excluída aquela já tratada na cláusula 8.4, caso existam, ficarão a cargo do BANRISUL;

**Cláusula 10** – Os *honorários advocatícios* das ações judiciais, excluída aquela já tratada na cláusula 8.4, serão tratados em termo em apartado;

**Cláusula 11** – Os ajustantes obrigam-se a juntarem o presente Termo em todos os processos judiciais e extrajudiciais citados à epígrafe informando sobre a presente transação – sendo que a juntada em questão por qualquer das partes interessadas desobriga aos demais ajustantes –, de modo que surtam os efeitos esperados, especialmente no tocante a homologação judicial das condições ora pactuadas. Com a homologação do Termo de Acordo pelo Juízo competente das respectivas ações de rescisão contratual cumulada com pedidos indenizatórios, bem como a transferência da propriedade das áreas objetos desta transação, os AJUSTANTES OCUPANTES outorgam ao BANRISUL, quitação ampla, geral, irretratável e irrenunciável, devendo tais demandas serem extintas com resolução do mérito, fulcro no art. 487, III, “b” do Código de Processo Civil;

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**  
PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7,  
010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012





**Ministério Público do Rio Grande do Sul**  
**PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

**Cláusula 12** – O descumprimento das obrigações pactuadas ensejará o *cumprimento de sentença* para execução de quantia certa, busca da tutela específica ou do resultado prático equivalente; e sujeitará, ainda, o(s) respectivo(s) ajustante(s) cuja obrigação de fazer ou não fazer é imposta, em caso de descumprimento, ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), a ser revertida para o *Fundo Municipal de Regularização Fundiária, Defesa e Gestão da Ordem Urbanística de Caxias do Sul* (criado pela Lei Municipal n.º 7.907/2014; pagamento através de Documento de Arrecadação Municipal - DARM, Código "283"); ou outro *Fundo Municipal ou Estadual* indicado pelo Ministério Público dentre aqueles com finalidade urbano-ambiental, limitada a multa diária ao equivalente a 360 (trezentos e sessenta) dias de multa; sendo que, a multa antes prevista não exclui as demais sanções previstas em lei, sejam administrativas, cíveis ou criminais; bem assim, independentemente de ser levado a efeito o *cumprimento de sentença* e/ou de ter sido atingido o prazo limite de multa diária prevista nessa cláusula, a regularização urbanística poderá ser feita pelo Município na forma do art. 40 e seus parágrafos, e o art. 47, ambos da Lei Federal n.º 6.766/79;

**CAPÍTULO 2**

**DA ANUÊNCIA NA SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DO POLO PASSIVO NA AÇÃO DE USUCAPIÃO N. 010/1.08.0005041-2, QUE TRAMITA NA 5ª VARA CÍVEL DE CAXIAS DO SUL**

**Cláusula Única** – Os *AJUSTANTES USUCAPIENTES* declaram que, cumpridas as obrigações previstas na Cláusula 1 do Capítulo 1 desse Termo que tratam da criação da COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO e transmissão da titularidade das áreas de terras em questão do BANRISUL para essa COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO, dão expressa **anuência** à substituição processual do BANRISUL na Ação de Usucapião n. 010/1.08.0005041-2, que tramita na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul, para que conste no polo passivo a COOPERATIVA/ASSOCIAÇÃO; valendo essa anuência, após homologada pelo respectivo Juízo, como documento hábil à operar efeitos nos autos daquele processo, isentando o BANRISUL sobre quaisquer custas processuais e/ou honorários de sucumbência devidos ao patrono dos AJUSTANTES USUCAPIENTES;

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012





**Ministério Público do Rio Grande do Sul  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CAXIAS DO SUL**

---

Estando os presentes ajustados quanto aos termos desse acordo, segue assinado em **11 (ONZE)** vias, uma para cada um dos signatários, e uma para juntada aos autos dos processos judiciais e Inquérito Civil.

CAXIAS DO SUL, 15 DE DEZEMBRO DE 2020.

ADRIO RAFAEL PAULA GELATTI,  
2º PROMOTOR DE JUSTIÇA ESPECIALIZADO DE CAXIAS DO SUL.

*Adm. Conf. Piralles*

*Guilherme Augusto Lengler Franchini*  
Superintendente Executivo

SONIA MICHEL ANTONELLO PEREIRA,  
OAB/RS 33.670.  
BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A,

RODRIGO WISINTAINER BALEN,  
OAB/RS 44.533.

MAXIMILIANO EVARISTO DE CASTRO LUCCHESI,  
OAB/RS 78.562.

LAURI ROMÁRIO SILVA,  
PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL.

*Arildo Penn de Souza*

---

**TERMO DE ACORDO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

PROCESSOS JUDICIAIS N. 010/1.15.0006208-1, 010/1.18.0010521-5, 010/1.18.0022327-7, 010/1.08.0005041-2 E 5004379-09.2020.8.21.0010; E INQUÉRITO CIVIL N. IC.00748.00115/2012