



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

**INQUÉRITO CIVIL Nº MPPR-0148.23.002261-5**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, através da 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo, neste ato representada por seu Promotor de Justiça **GIOVANI FERRI**, na qualidade de Compromitente, e, de outro, na qualidade de Compromissários:

██████████ **BONALDO**, brasileiro, casado, Secretário do Agronegócio, Inovação, Turismo e Desenvolvimento Econômico do Município de Toledo/PR, inscrito no CPF sob o nº ██████████, portador do RG ██████████, residente na ██████████ ██████████ Centro, Toledo/PR, telefone ██████████

██████████ **BONALDO**, brasileira, casada, nutricionista, inscrita no CPF sob o nº ██████████, portadora do RG nº ██████████, residente e domiciliada na ██████████ Centro, Toledo/PR;

██████████ **BONALDO**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob o nº ██████████, portador do RG ██████████, residente e domiciliado na Rua ██████████, Jardim Concórdia, Toledo/PR;

██████████ **BONALDO**, brasileira, casada, do lar, inscrita no CPF sob o nº ██████████, portadora do RG ██████████, residente e domiciliada na ██████████ Toledo/PR;

██████████ **BONALDO**, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF sob o nº ██████████, portador do RG ██████████, residente e domiciliado na ██████████ – Jardim Concórdia, Toledo/PR;

██████████ **BONALDO**, brasileira, casada, gerente comercial, inscrita no CPF sob o nº ██████████, portadora do RG nº ██████████, residente e domiciliada na ██████████ – Jardim Concórdia, Toledo/PR;

**RESOLVEM** travar o seguinte **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA** nos autos em epígrafe, com base nos artigos 127 e 129, III e IX da Constituição Federal, no artigo 5º, §6º da Lei nº 7.347/1985, e no artigo 115, §1º do Ato Conjunto nº 001/2019-PGJ/CGMP, com as seguintes cláusulas e diretrizes:

1 – CONSIDERANDO a denúncia que deu ensejo à instauração do Inquérito Civil nº MPPR-0148.23.002261-5, recebida em 25/11/2023 através do e-mail da 6ª Promotoria de Justiça de Toledo, cujo teor relata a construção ilegal de dois barracões nos imóveis descritos nos itens “1” e “2” da TABELA 1, abaixo, ambos de propriedade da família B██████████, em desacordo com a Lei Municipal nº 2.366/2021 (Lei de Uso e Ocupação do Solo de Toledo), e com a Lei Municipal nº 27/2021 (Plano Diretor de Toledo/PR), pelo fato de as construções excederem o percentual de ocupação do solo permitido para seus respectivos zoneamentos;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

2 – CONSIDERANDO que, após diligências investigatórias no bojo do Inquérito Civil nº 0148.23.002261-5, foram identificados o total de 8 (oito) imóveis, todos relacionados na tabela abaixo, dos quais 7 (sete) necessitam de regularização (itens 1 a 7), sendo o imóvel descrito no item 8 indicado para compensação por meio de outorga onerosa;

**TABELA 1**  
**RELAÇÃO DE TODOS OS IMÓVEIS INDICADOS NO IC nº 0148.23.002261-5**

| Item | Cadastro Municipal | Matrícula do Imóvel  | Descrição do Imóvel       | Endereço                                | Proprietários   | Zoneamento (Lei Municipal nº 2.366/2021) | Percentual de ocupação excedida                                     | Valor venal do terreno para fins de IPTU (R\$)                | Estimativa de valor (R\$) da taxa excedida para outorga onerosa |
|------|--------------------|--|---------------------------|---|---|--|---|---|---|
| 1    | 866                | Nº 3.815 do 1º SRI   | Lote nº 9, Quadra nº 2,   | Rua Guerino Maschio, nº 341             | [REDACTED]<br>Bonaldo.  | Zona Residencial 2 (ZR2)                 | Taxa de ocupação excedida em 30%                                    | R\$ 53.883,21   | R\$ 23.092,80   |
| 2    | 2647               | Nº 29.969 do 1º SRI  | Lote nº 6, Quadra nº 01   | Rua Avelino Dalla'Costa, nº 88          | [REDACTED]<br>Bonaldo;<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>Bonaldo | Zona de Indústria e Serviço (ZIS)        | Taxa de ocupação excedida em 30%                                    | R\$ 54.543,00   | R\$ 23.375,57   |
| 3    | 43134              | Nº 48.828 do 1º SRI  | Lote nº 484, Quadra nº 01 | Rua Avelino Dalla'Costa, nº 120/136/152 | [REDACTED]<br>Bonaldo;<br>[REDACTED]<br>Bonaldo.              | Zona de Indústria e Serviço (ZIS)        | NÃO É EXCEDENTE   | R\$179.991,91   | NÃO É EXCEDENTE   |
| 4    | 2646               | Nº 62.622 do 1º SRI<br><i>anotação de alienação fiduciária</i> | Lote nº 5, Quadra nº 1    | Rua Avelino Dalla'Costa, nº 104         | [REDACTED]<br>Bonaldo;<br>[REDACTED]<br>Bonaldo.              | Zona de Indústria e Serviço (ZIS)        | Taxa de ocupação excedida em 30%                                    | R\$ 54.543,00   | R\$ 23.375,57   |
| 5    | 859                | Nº 41.247 do 1º SRI<br><i>anotação de alienação fiduciária</i> | Lote nº 92, Quadra nº 2   | Rua Henrique Bombardelli, nº 133/147    | [REDACTED]<br>Bonaldo.  | Zona Residencial 2 (ZR2)                 | Taxa de ocupação excedida em 26,3434%                               | R\$ 237.086,11  | R\$ 89.223,52   |
| 6    | 462                | Nº 66.738 do 1º SRI  | Lote nº 8, Quadra nº 4    | Rua Antonio Heiss, nº 41                | [REDACTED]<br>Bonaldo;<br>[REDACTED]<br>Bonaldo.              | Zona de Indústria e Serviço (ZIS)        | Taxa de ocupação excedida em 23,13%                                 | Não há informação   | R\$ 17.626,51   |
| 7    | 1717               | Nº 9.900 do 1º SRI<br><i>anotação de alienação fiduciária</i>  | Lote nº 7, Quadra nº 4    | Rua Antonio Heiss, nº 55                | [REDACTED]<br>Bonaldo;<br>[REDACTED]<br>Bonaldo.              | Zona de Indústria e Serviço (ZIS)        | Taxa de ocupação excedida em 24,70%                                 | Não há informação   | R\$ 23.153,27   |
| 8    | 463                | Nº 9.899 do 1º SRI   | Lote nº 9, Quadra nº 4    | Rua Antonio Heiss, s/n                  | [REDACTED]<br>Bonaldo.<br>[REDACTED]<br>Bonaldo               | Zona de Indústria e Serviço (ZIS)        | <b>Imóvel a ser dado em compensação por meio da outorga onerosa</b> | R\$174.547,62<br><br>(valor estimado por pesquisa de mercado) |   |



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

3 – CONSIDERANDO que a Secretaria do Planejamento, Habitação e Urbanismo – SMPHU, por meio do Ofício nº 105/2024 (seq. 11.1 do IC), informou ao Ministério Público a necessidade de que os proprietários dos imóveis acima listados contratem profissional habilitado para proceder a regularização de todas as edificações (elaboração dos projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos, elétricos, hidrossanitários e de prevenção contra incêndios, a serem protocolados perante a Prefeitura de Toledo);

4 – CONSIDERANDO que, no mesmo Ofício, a Secretaria Municipal – SMPHU afirmou que, em relação às taxas de ocupação do solo excedidas, é possível regularizá-las por meio do instituto da **Outorga Onerosa**, de modo que o percentual excedente de cada imóvel seja convertido em valor monetário e revertido em favor do patrimônio do Município de Toledo;

5 – CONSIDERANDO que, no Ofício citado, a Secretaria Municipal de Planejamento informa que, o ora compromissário ██████ Bonaldo, sugeriu a transferência do domínio total ou parcial do imóvel de Cadastro Municipal nº 463 (descrito no item 8 da Tabela 1) como pagamento da outorga onerosa, o que vai ao encontro do interesse da Administração Municipal, uma vez que o ente público manifestou a intenção de utilizar referido imóvel para prolongar a Rua Avelino Dalla'Costa até a Rua Sebastião Joel Fogaça;

6 – CONSIDERANDO que o ora compromissário, ██████ Bonaldo, através de e-mail encaminhado a esta 3ª Promotoria de Justiça em 14/06/2024, informou sobre a contratação do profissional ██████ ██████ engenheiro civil, para a elaboração dos projetos estruturais necessários para regularizar os imóveis de cadastros municipais nº 859, 866, 43134, 2646, 2647, 462 e 1717 (itens 1 a 7 da Tabela 1), e que, uma vez prontos, tais projetos seriam submetidos à análise dos setores competentes do Município de Toledo. Entretanto, conforme se denota do Contrato de Prestação de Serviços de Engenharia Civil (seq. 19.2 do IC), seu objeto envolve apenas os imóveis de cadastro municipal nº 2647 e 866, sendo necessária a regularização de todos os imóveis;

7 – CONSIDERANDO que, da análise do Protocolo nº 63229/2023, a SMPHU afirmou que o imóvel com cadastro municipal nº 866 (Rua Guerino Maschio, nº 341, Jd. Independência) está em zoneamento incompatível com sua atividade realizada, mas pode ser regularizado desde que haja aprovação pela Comissão Municipal de Urbanismo - Comurb;

8 – CONSIDERANDO que, em relação aos imóveis situados na Zona Residencial 2 – ZR2 (itens 1 e 5 da Tabela 1), a SMPHU afirmou por meio do Ofício nº 200/2024 que, tendo em conta que a empresa ██████ & ██████ LTDA tem sua atividade principal classificada no CNAE como “Serviço Geral de Nível Secundário-S3”, poderá haver permissão para continuidade das atividades, malgrado o zoneamento em que se encontra, por meio de deliberação da COMURB (Comissão Municipal de Urbanismo), desde que haja a adequação dos imóveis, nos termos da legislação municipal;

9 – CONSIDERANDO que a SMPHU informou, no mesmo Ofício 200/2024, o valor venal dos terrenos, bem como apenas uma estimativa do valor a ser pago por meio da outorga onerosa, destacando que estes valores foram calculados com base no levantamento cadastral do Município de Toledo, e que podem sofrer alteração após a realização de melhor análise por meio de um profissional habilitado para tanto;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

10 – CONSIDERANDO que, em resposta ao Ministério Público, o ora compromissário [REDACTED] Bonaldo reconheceu a necessidade e importância de regularizar todos os imóveis relacionados na “Tabela 1”, mas, em virtude do investimento significativo que será empregado para a realização dos projetos e execução das obras, solicitou o estabelecimento de cronograma para a integral adequação urbanística, de modo que não comprometa a continuidade das atividades da empresa familiar;

11 – CONSIDERANDO que a Constituição Federal dispôs em seu art. 30, inciso VIII, a competência dos Municípios de: “[...] *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e da ocupação do solo urbano*”, no intuito de prevenir caos no crescimento da cidade e garantir a utilização sustentável e equilibrada do ambiente urbano;

12 – CONSIDERANDO o disposto pela Constituição Federal em seu art. 182, onde determina que *“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”*

13 – CONSIDERANDO o princípio da função social da propriedade cujo teor ultrapassa a concepção de propriedade como direito irrestrito, onde o titular pode exercer de modo incondicional os poderes inerentes ao domínio (uso, gozo e disposição), trazendo um novo entendimento cujo cerne é o de que a propriedade extrapola os interesses meramente individuais, devendo abarcar os interesses da coletividade;

14 – CONSIDERANDO que, ainda sobre o princípio da função social da propriedade, a Constituição Federal estabelece, no art. 182, §2º que “[...] *a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*”

15 – CONSIDERANDO que o ordenamento jurídico brasileiro estabeleceu poderes e restrições especiais à Administração Pública, na forma de um sistema principiológico advindo da Carta Magna, tendo como cerne a Supremacia do Interesse Público Sobre o Privado, princípio que confere ao Estado situação privilegiada em relação aos particulares;

16 – CONSIDERANDO que é a citada Supremacia do Interesse Público sobre o Interesse Privado que legitima a ação estatal sobre o domínio da propriedade particular, visando alcançar o melhor interesse da coletividade que, no caso em tela, significa a manutenção do controle de uso e ocupação do solo urbano;

17 – CONSIDERANDO que a matéria em questão está sob a égide do direito urbanístico, ramo do direito público que tem por objeto normas e atos que visam a harmonização das funções do meio ambiente urbano, na busca pela qualidade de vida da coletividade, disciplinando a atividade estatal para alcançar a adequada ordenação dos espaços habitáveis;

18 – CONSIDERANDO que a Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade dispõe que “[...] Art. 2º *A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: [...] VI –*



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

*ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; [...] c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana [...]*”;

19 – CONSIDERANDO que o Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno, e que o direito de construir é exercido nos limites estabelecidos pelo ordenamento jurídico, de modo que as leis urbanísticas municipais devem estabelecer o coeficiente de aproveitamento das construções erigidas sobre seu território;

20 – CONSIDERANDO que a tutela da política urbana necessita, para sua implementação, de instrumentos que deem concretude às múltiplas diretrizes do regramento urbanístico, representando os meios necessários para a consecução dos objetivos envolvendo os interesses dos habitantes das cidades, e que tais instrumentos estão dispostos no art. 4º do Estatuto da Cidade, sendo um deles a **outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso**;

21 – CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade apresenta o instituto da **outorga onerosa do direito de construir** como um de seus instrumentos de política urbana, onde determina em seu art. 28 que *“O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. §1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.”*

22 – CONSIDERANDO que, nos termos do art.32 do Estatuto da Cidade *“Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando: I – a fórmula de cálculo para a cobrança; II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; III – a contrapartida do beneficiário. Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.”*

23 – CONSIDERANDO que a outorga onerosa do direito de construir pode ser definida como um instrumento público que legitima o particular a construir acima de um determinado índice (o coeficiente de aproveitamento básico), mediante o oferecimento de uma contrapartida pecuniária, o que também é chamado de “solo criado” ou “solo virtual”, conforme definido pelo Supremo Tribunal Federal: *“[...] solo criado é o solo artificialmente criado pelo homem (sobre ou sob o solo natural), resultado da construção praticada em volume superior ao permitido nos limites de um coeficiente único de aproveitamento”* (RE 387.047, Rel. Min. Eros Grau, Dje 02.05.2008);

24 – CONSIDERANDO que, de acordo com o Supremo Tribunal Federal (RE 387.047), a outorga onerosa consiste em um *“[...] instrumento próprio à política de desenvolvimento urbano, cuja execução incumbe ao poder público municipal, nos termos do disposto no art. 182 da Constituição do Brasil. [...] Encontra-se voltado à correção de distorções que o crescimento urbano desordenado acarreta, à promoção do pleno desenvolvimento das funções da cidade e a dar concreção ao princípio da função social da propriedade.”*



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

25 – CONSIDERANDO que a aplicabilidade da outorga onerosa encontra-se na dependência de regramentos legislativos municipais sucessivos, de modo que é o Plano Diretor o instrumento destinado a fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico, e, após, lei municipal específica deverá estabelecer as condições para a outorga onerosa, especialmente a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento e a contrapartida do beneficiário;

26 – CONSIDERANDO que a essência da outorga é a sua onerosidade, pois, de fato, o potencial construtivo acima do coeficiente básico representa um espaço artificial que detém valor econômico, o que legitima a cobrança por sua utilização;

27 – CONSIDERANDO que a contrapartida decorrente da outorga onerosa detém, como regra, caráter pecuniário (pagamento em dinheiro), sendo possível, no entanto, que se estabeleçam outras maneiras de cumprir a exigência, tais como a doação de áreas particulares aos Municípios, a realização de parcerias em projetos sociais, entre outros, sendo necessário salientar que o Estatuto da Cidade não estipula a forma para o cálculo da contrapartida, remetendo tal fixação à lei municipal correspondente;

28 – CONSIDERANDO que, conforme já discorrido, os valores adquiridos por meio da outorga onerosa devem ser aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei 10.257/2001, o que reforça o caráter urbanístico desse instrumento, pois se presta a evitar que os recursos materiais adquiridos com a alienação do potencial construtivo se transformem em receitas públicas desvinculadas do cumprimento das finalidades de ordenação e planejamento urbano. Ademais, nos termos do art. 52, IV do Estatuto da Cidade, violar essa imposição configura ato de improbidade administrativa do gestor público;

29 – CONSIDERANDO que o Plano Diretor do Município de Toledo/PR (Lei Complementar nº 27/2021) determina em seu **art.83** que *“A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso só poderá ser utilizada no perímetro urbano da sede municipal. Parágrafo único – Os coeficientes máximos de aproveitamento para aplicação da outorga onerosa do direito de construir são os previstos na lei do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano do Município de Toledo.”*

30 – CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 2.366/2021, que dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Toledo, determina em seu **art.63** que: *“O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o valor numérico, multiplicado pela área do lote, que determina a área total máxima de edificação. Parágrafo único – o CA terá um valor numérico mínimo, básico e máximo, permitidos para cada zona, conforme o Anexo XXII até Anexo XXXIII [...] sendo que: [...] **III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Max.): refere-se ao parâmetro máximo edificável na propriedade, só atingido mediante a aquisição através da Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme estabelecido em legislação específica.**”*

31 – CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 2.371/2021, que estabelece as condições para a outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo estabelece em seu **art. 3º** que *“A outorga onerosa do direito de construir só poderá ser utilizada no perímetro urbano da sede municipal, nas seguintes zonas: I – Zona Central – ZC; II – Zona de Comércio e Serviços 1 – ZCS1; III – Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS2; IV – Zona Residencial 1 – ZR1;*



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

V – Zona Residencial 2 – ZR2; VI – Zona Residencial 3 – ZR3; VII – Zona do Lago 1 – ZL1; VIII – Zona do Lago 2 – ZL2; e IX – Zona Industrial – ZI.”;

32 – CONSIDERANDO que a Lei nº 2.371/2021 prescreve, em seu **art. 4º**, que a outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia análise do pedido pela Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB, estabelecendo a documentação necessária para que o interessado faça o requerimento;

33 – CONSIDERANDO que, nos termos da Lei nº 2.366/2021 (Lei de Uso e Ocupação do Solo de Toledo), a indústria “[REDACTED] Carrocerias e Caçambas” pode ser classificada como **“indústria incômoda (L3)”**, descrita no art. 53, inciso III como: “[...] *caracterizada pela indústria de grande porte e atividades incômodas ou nocivas, envolvendo transformação de produtos agrícolas ou industriais cujos processos devem ser submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, estando sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua instalação no Município [...].*”

34 – CONSIDERANDO que, conforme previsão do art. 61 da Lei Municipal nº 2.366/2021, os usos permitidos e permissíveis, são classificados da seguinte forma:

Art. 61 – De acordo com a sua categoria, porte e natureza, em cada zona, os usos serão considerados como:

I – usos permitidos, compreendem as atividades claramente compatíveis entre as finalidades urbanísticas da área ou setor correspondente com as atividades do entorno imediato; e

II – usos permissíveis, compreendem atividades cuja compatibilização depende da análise ou regulamentação específica, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos e de circulação.

§1º – As atividades permissíveis serão apreciadas pela Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

§2º – A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

§3º – Os usos que não constam nos artigos 49 *usque* 54 deverão ser submetidos à análise e aprovação pela Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.

Art. 62 – Os usos permitidos e permissíveis em cada zona são os estabelecidos pelo Anexo XXII *usque* Anexo XXXIII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo Único – Os usos que não estiverem citados como permitidos ou permissíveis nos anexos tratados no *caput* deste artigo são classificados como proibidos para a respectiva zona.

35 – CONSIDERANDO que o Anexo XXIV da Lei 2366/2021, o qual determina os parâmetros de uso e ocupação da Zona Residencial 2 (ZR2), na qual situa-se o imóvel de Cadastro Municipal nº 866 (em zoneamento incompatível com sua atividade realizada), determina quais são as **atividades permitidas** para a área: Habitação Familiar H1; Habitação Institucional – H2; Equipamento Comunitário 1 – E1; Equipamento Comunitário 2 – E2; Comércio Local – C1; Serviço Local – S1; Serviço Geral de Nível Primário – S2; e **atividades permissíveis**: Habitação Transitória 1 – H3; Comércio Geral de Nível Primário – C2; Comércio Geral de Nível Secundário – C3; Serviço Geral de Nível Secundário – S3; Indústria Caseira – L1, o que, salvo melhor análise, não abrange a Indústria Bonaldo Carrocerias e Caçambas;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

36 – CONSIDERANDO que, conforme explica o doutrinador [REDACTED] o zoneamento “[...] serve para encontrar lugar para todos os usos essenciais do solo e dos edifícios na comunidade e colocar cada coisa em seu lugar adequado, inclusive as atividades incômodas.”

37 – CONSIDERANDO que, em matéria fiscal, a Constituição Federal determina, no art. 156, inciso I, que é competência municipal instituir imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU);

38 – CONSIDERANDO que o IPTU é uma importante fonte de arrecadação municipal, destinada ao custeio de despesas com a infraestrutura urbana, saúde, educação, segurança, cultura, entre outras ações que visem a manutenção do bem-estar social;

39 – CONSIDERANDO que, nos termos do art. 33 do Código Tributário Nacional – CTN, a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal do imóvel;

40 – CONSIDERANDO que, as ampliações acima do coeficiente de construção permitido nos imóveis acima relacionados, não foram aprovadas pelo Município de Toledo, sendo excluídas de tributação sobre as áreas excedentes;

41 – CONSIDERANDO que, nos termos do art. 15, §1º, inciso II, alínea “b” da Lei 1.931/2006 (Código Tributário Municipal), a área construída do imóvel é um dos elementos para calcular o valor venal, que, conforme visto, é a base de cálculo para a cobrança do IPTU, motivo pelo qual as novas construções que visem ampliar a edificação já existente devem ser submetidas ao acompanhamento e ciência da Administração Pública Municipal, de modo que possa ser cobrado o devido valor do Imposto sobre a Propriedade Predial;

42 – CONSIDERANDO que, diante da complexidade e consequências de eventual litígio, bem como evitar maiores prejuízos à coletividade, compete à Promotoria Especializada de Habitação e Urbanismo buscar solução equânime e célere ao caso;

43 – CONSIDERANDO que a Emenda Constitucional nº 45/2004, que promoveu a reforma do judiciário, acrescentou ao rol dos direitos fundamentais o Princípio da Celeridade e da Razoável duração do processo, indicando, dentre outros, a necessidade de criação de meios alternativos de solução de conflitos, evitando-se, tanto quanto possível, a propositura de demandas judiciais que muitas vezes tramitam por longos anos e não alcançam o êxito esperado.

44 – CONSIDERANDO que a Lei nº 7.347/85, em seu art. 5º, § 6º, legitima o Ministério Público a formalizar compromisso de ajustamento de conduta mediante cominações, que terá eficácia de título executivo;

45 – CONSIDERANDO que, conforme dispõe o Ato Conjunto Nº 001-2019-PGJ-CGMP em seu art. 115, “[...] o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

*é instrumento formal, com natureza de título executivo extrajudicial, nos termos da legislação específica, que tem por finalidade a adequação de condutas às exigências legais e constitucionais, com vista à prevenção, à cessação ou à remoção do ilícito ou à reparação do dano.”*

46 – CONSIDERANDO que o compromisso de ajustamento de conduta, desde que observados os critérios legais, permitem vantagens decorrentes da celeridade e da eficiência, possibilitando a obtenção de resultado similar ou até mesmo melhor àquele que, potencialmente, poderia ser obtido através de decisão final, quiçá sujeita a diversos recursos e futuro processo de cumprimento de sentença;

47 - CONSIDERANDO que, em qualquer hipótese, a formalização do presente acordo preserva o interesse público e sobretudo o interesse de todas as partes envolvidas, pois as aludidas modalidades de composição pressupõem: i) o compromisso de recomposição do dano patrimonial causado; e, ii) a imposição de uma ou mais sanções cominadas ao caso, quando o ressarcimento do dano não se mostrar suficiente à repressão e à prevenção;

**RESOLVEM** as partes formalizar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, conforme cláusulas a seguir dispostas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O objeto do presente Termo de Ajustamento de Conduta fica delimitado e definido como sendo aquele relativo aos fatos deduzidos no Inquérito Civil nº 0148.23.002261-5, em tramitação nesta 3ª Promotoria de Justiça de Toledo;

**CLÁUSULA SEGUNDA** – Os Compromissários assumem o compromisso de regularizar os imóveis inscritos nos cadastros municipais nº 866, 2647, 43134, 2646, 859, 462 e 1717 (descritos nos itens “1” a “7” da Tabela 1), devendo, para tanto, contratar profissional especializado para elaborar os projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos, elétricos, hidrossanitários e de prevenção a incêndios, devendo protocolá-los perante a Prefeitura Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da assinatura do presente pacto;

**CLÁUSULA TERCEIRA** – Após elaborados os projetos, os Compromissários deverão realizar todas as obras estruturais necessárias para a efetiva regularização dos imóveis inscritos nos cadastros municipais nº 866, 2647, 43134, 2646, 859, 462 e 1717 (descritos nos itens “1” a “7” da Tabela 1), no prazo de 18 (dezoito) meses a contar da aprovação pelo Município de Toledo;

**Parágrafo único** – O prazo de 18 (dezoito) meses descrito na Cláusula Terceira poderá ser prorrogado mediante apresentação de motivo justificável.

**CLÁUSULA QUARTA** – Em relação ao imóvel registrado no Cadastro Municipal nº 866 (Matrícula nº 3.815 do 1º Serviço de Registro de Imóveis), situado na Zona Residencial 2 (ZR2), a qual é incompatível com as atividades realizadas na indústria, os Compromissários deverão protocolar pedido formal de avaliação à Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB para que esta delibere sobre a possibilidade de permissão de continuidade das atividades



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

industriais, no prazo de 30 (trinta) dias, considerando que tais atividades empresariais estão sendo exercidas no local há mais de uma década;

**CLÁUSULA QUINTA** – caso a Comissão Municipal de Urbanismo delibere sobre a impossibilidade de regularização do imóvel de Cadastro Municipal nº 866, no prazo de 30 (trinta) dias após a ciência da decisão da COMURB, os compromissários deverão apresentar ao Ministério Público, uma solução alternativa para que as atividades exercidas no imóvel estejam de acordo com seu respectivo zoneamento (Zona Residencial 2);

**CLÁUSULA SEXTA** – Concernente aos imóveis com a Taxa de Ocupação excedida, quais sejam, aqueles registrados nos Cadastros Municipais nº 866, 2647, 2646, 859, 462 e 1717 (descritos nos itens 1, 2, 4, 5, 6 e 7 da Tabela 1), os Compromissários deverão, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da assinatura do presente pacto, promover as seguintes medidas através de profissionais habilitados:

a) levantar o valor venal exato dos imóveis, a fim de obter a correta base de cálculo para a realização da outorga onerosa;

b) determinar o percentual exato de ocupação excedida em cada um dos seis imóveis acima descritos;

c) após delimitados os percentuais de ocupação excedida, determinar o valor que deverá ser pago, em reais, por cada um dos imóveis, ao ser realizada a outorga onerosa, tendo como base de cálculo o valor venal de cada imóvel;

d) após delimitados os percentuais de ocupação excedida, deverá ser redefinida a base de cálculo do IPTU de todos os imóveis, na forma do art. 15, §1º, inciso II, alínea “b” da Lei 1.931/2006 (Código Tributário Municipal), considerando que a área construída do imóvel é um dos elementos para fins tributários;

e) após delimitados os percentuais de ocupação excedida, e considerando que as ampliações acima do coeficiente de construção permitido nos imóveis foram excluídas de tributação, deverão os compromissários identificar o valor do IPTU não recolhido nos últimos 5 anos sobre as construções excedentes, não sujeitas a prescrição (art.174 do CTN), com seu necessário recolhimento em favor dos cofres públicos;

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Em relação ao imóvel de Cadastro Municipal nº 463, registrado sob a matrícula nº 9.899 do 1º Serviço de Registro de Imóveis, indicado como meio de compensação da outorga onerosa, os Compromissários deverão, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da assinatura do presente pacto, apurar o seu valor venal exato para tal finalidade, mediante avaliação profissional;

**CLÁUSULA OITAVA:** Após levantadas todas as informações descritas nas cláusulas sexta e sétima, os Compromissários deverão, no prazo de 30 (trinta) dias, formalizar o pedido de outorga onerosa perante a Prefeitura Municipal de Toledo, com base na Lei Municipal nº 2.371/2021, devendo constar o valor total a ser pago e qual método de pagamento, uma vez que o imóvel descrito na cláusula sétima poderá não ser suficiente para quitação dos débitos;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

**CLÁUSULA NONA:** após delimitados os percentuais de ocupação excedida, com a redefinição da base de cálculo do IPTU de todos os imóveis, deverão os compromissários, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da aprovação dos projetos, efetuar o pagamento dos respectivos valores do IPTU não recolhidos nos últimos 5 anos sobre as construções excedentes, podendo ocorrer o parcelamento do débito fiscal conforme deliberado pela Secretaria da Fazenda Municipal;

**CLÁUSULA DÉCIMA** – Após o esgotamento do prazo de 180 dias a contar da data da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta, os Compromissários deverão prestar contas detalhadas ao Ministério Público, comprovando documentalmente o cumprimento de todas as obrigações assumidas;

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Sem prejuízo de eventual responsabilidade administrativa e civil, o descumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta pelos Compromissários ensejará imposição de multa cominatória no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada imóvel não regularizado, cujo valor será revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico de Toledo, instituído pela Lei nº 2.817/2024;

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - Fica assegurado ao Ministério Público e à Secretaria Municipal do Planejamento, Habitação e Urbanismo, a qualquer tempo, o direito de adotar as medidas necessárias para averiguar o cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Ajustamento de Conduta, sem prejuízo das prerrogativas do poder de polícia a ser exercido na hipótese de violação da legislação ambiental e urbanística;

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**– Ficam cientes as partes acima qualificadas de que o presente termo de compromisso é lavrado em caráter irrevogável, tendo força de título executivo extrajudicial, podendo ser executado em caso de não cumprimento, por força do art. 784, inciso IV, do Código de Processo Civil c/c com o art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85, com a fixação de multa diária em caso de inadimplemento;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - O presente Termo de Ajustamento de Conduta produzirá efeitos em relação aos Compromissários, seus herdeiros e eventuais sucessores, nos termos do art. 3º, inciso IV, da Lei nº 6.938/81 e arts. 2º e 3º, da Lei nº 9.605/98;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - O presente Termo de Ajustamento de Conduta somente produzirá efeitos após sua regular homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme previsão do art. 74, inciso I, do Ato Conjunto nº 1/2019 da Procuradoria-Geral de Justiça e da Corregedoria-Geral do Ministério Público do Estado do Paraná;

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - Por força do art. 2º da Lei nº 7.347/85, fica eleito o Foro da Comarca de Toledo/PR, para dirimir eventuais questões judiciais envolvendo o presente Termo de Ajustamento de Conduta.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – A extinção e arquivamento do respectivo Inquérito Civil somente ocorrerá após comprovada a regularização integral dos imóveis listados na Tabela 1, bem como após o pagamento da compensação a ser feita por meio da outorga onerosa,



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**PROMOTORIA DO MEIO AMBIENTE – HABITAÇÃO – URBANISMO**

---

além do recolhimento dos tributos incidentes sobre as construções excedentes (IPTU), tudo mediante prestação detalhada de contas, conforme descrito nas cláusulas anteriores;

O presente **TERMO DE COMPROMISSO**, contendo 12 (doze) páginas, depois de lido e conferido, é assinado em 07 (sete) vias de igual teor, na presença das partes, para que produza os devidos efeitos legais.

---

**GIOVANI FERRI**  
**Promotor de Justiça**

---

**██████████████ BONALDO**  
**Compromissário**

---

**██ BONALDO**  
**Compromissária**

---

**██████████████ BONALDO**  
**Compromissário**

---

**██████████████ BONALDO**  
**Compromissária**

---

**██████████████ BONALDO**  
**Compromissário**

---

**██ BONALDO**  
**Compromissária**