

Procedimento Preparatório nº 1.28.200.000102/2014-46

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL - PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE CAICÓ NO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, representado pelo Procurador da República, Bruno Jorge Rijo Lamenha Lins (doravante “Compromitente”), e o MUNICÍPIO DE CAICÓ-RN, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 08.096.570/0001-39, representado pelo Prefeito, Sr. Roberto Medeiros Germano, pela Secretária Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social (SEMTHAS), Soraya Regina de Medeiros Dias Góis, e pelo Procurador-Geral do Município, Sérgio Raimundo Magalhães Moura (doravante “Compromissário”), nos autos do PROCEDIMENTO PREPARATÓRIO (PP) nº 1.28.200.000102/2014-46, no exercício das atribuições legais e constitucionais firmam o presente COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS ÀS EXIGÊNCIAS LEGAIS, MEDIANTE COMINAÇÕES, COM FORÇA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL.

1. CONSIDERANDO o previsto no artigo 6º, *caput*, da Constituição da República, que estatui a fundamentalidade do direito à moradia;
2. CONSIDERANDO que a Lei nº 11.124/05, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, estabelece, em seu art. 2º, que tal política pública se orienta, entre outros objetivos, para a viabilização do acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável à população de baixa renda;
3. CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público a missão constitucional de proteção

e defesa dos interesses difusos e coletivos, bem como zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição Federal, promovendo as medidas necessárias à sua garantia (art.129, incisos II e III c/c art.197, da Constituição Federal e art. 5º, inciso V, alínea “a” da Lei Complementar nº 75/93);

4. CONSIDERANDO que o município de Caicó tem desenvolvido, desde o ano de 2005, uma área de expansão urbana denominada “Conjunto Nova Caicó” (bairro Raimundo Silvino da Costa Pretinho), com a promulgação da Lei Municipal nº 4.152/06, que autorizou a edilidade a desenvolver ações para implementação do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH);

5. CONSIDERANDO que, desde 2005 até a presente data, foram executados de fato 5 (cinco) programas relacionados à política pública de habitação de interesse social no “Conjunto Nova Caicó”, todos contando com o aporte direto de recursos federais, seja através da Caixa Econômica Federal (Programa Carta de Crédito – FGTS), seja através de recursos do próprio Orçamento-Geral da União, por meio de convênios firmados entre a edilidade e o Ministério das Cidades;

6. CONSIDERANDO que, na execução da política local de habitação de interesse social, o município é o responsável pelo estabelecimento dos critérios através dos quais são escolhidos os beneficiários das moradias e que, com a entrega das chaves, o beneficiário firma um “Termo de Moradia e Compromisso de Posse”, por meio do qual, se obrigam a manter a posse ininterrupta do bem por um período aquisitivo de 10 (dez) anos, mantida a propriedade em nome da edilidade;

7. CONSIDERANDO que tramita, nesta Procuradoria da República, o Inquérito Civil Público nº 1.28.200.000071/2011-81, recentemente desmembrado para dar origem ao Procedimento Preparatório em epígrafe, e que, ao longo de quase três anos de instrução, foram recebidas inúmeras denúncias da existência de irregularidades na execução da política local de habitação de interesse social, especificamente no caso do “Nova Caicó”, dentre as quais, a venda irregular de unidades habitacionais; a cessão irregular de unidades habitacionais para terceiros; a existência de inúmeras casas desocupadas, embora tenham sido efetivamente

entregues às famílias beneficiárias; a ocupação de tais casas desocupadas por pessoas sem-teto ou que se sentem no “direito” de ocupá-las por terem sido cadastradas no programa local de habitação de interesse social;

8. CONSIDERANDO que, até a presente data, o município de Caicó não estabeleceu critérios objetivos para solucionar as irregularidades referidas no item anterior e a necessidade de transparência na gestão da política local de habitação de interesse social;

9. CONSIDERANDO a intenção do atual prefeito de CAICÓ-RN de, através do estabelecimento de medidas de transparência administrativa, assumir o compromisso público de promover uma política local de habitação de interesse social consentânea com os princípios e objetivos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;

O Ministério Público Federal **RESOLVE CELEBRAR** o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, com fulcro no art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, de conformidade com as seguintes cláusulas e condições:

### **Cláusula Primeira: Do objeto e dos e feitos do presente Compromisso**

1.1. Este Compromisso tem por objeto obrigações assumidas pelo Município de Caicó/RN no sentido de estabelecer critérios objetivos e de transparência na gestão da política local de habitação de interesse social, notadamente quanto aos critérios de seleção dos beneficiários, à manutenção de um cadastro de excedentes, à fiscalização periódica do efetivo respeito à obrigação de posse ininterrupta assumida pelos beneficiários, à adoção de um procedimento administrativo célere para promoção da retomada da posse de imóveis desocupados ou utilizados para fins diversos do previsto, com a consequente entrega para novo beneficiário regularmente cadastrado e, por fim, ao estabelecimento de mecanismos de ampla publicidade de tal regulamentação.

1.2. Fica expressamente consignado aqui que as obrigações assumidas pelo município de

Caicó/RN não se restringem ao mandato do atual Chefe do Executivo municipal, vigendo até o eventual desfazimento do presente termo de compromisso. O desconhecimento do presente compromisso não poderá ser alegado pelo atual e pelos futuros gestores como motivo para impedir o cumprimento das obrigações aqui estatuídas.

1.3. A celebração do presente compromisso não convalida eventuais ilícitos já ocorridos na execução da política local de habitação de interesse social até a presente data, não impedindo a sua apuração e a adoção das medidas extraprocessuais e processuais cabíveis para a eventual responsabilização criminal, cível e administrativa dos envolvidos.

## **Cláusula Segunda: Das obrigações assumidas pelo município de Caicó/RN**

### **2.1. Dos critérios de seleção e do cadastramento**

2.1.1. O MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN compromete-se, através da sua Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social (SEMTHAS) e do Conselho Gestor de Habitação e Interesse Social (CGHIS), ou dos órgãos que vierem a sucedê-los na estrutura administrativa do município, a estabelecer, mediante ato normativo, os critérios utilizados para a seleção das famílias beneficiárias para o recebimento de moradia no âmbito da política local de habitação de interesse social.

2.1.1.1. Os critérios eleitos deverão ser estabelecidos de forma objetiva e levar em consideração os objetivos e princípios do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, privilegiando famílias em situação de vulnerabilidade econômica e social e que ainda não tenham tido acesso a uma habitação digna e sustentável.

2.1.1.2. Os critérios eleitos deverão ser aplicados em todo e qualquer programa de habitação de interesse social executado pelo município de Caicó, ressalvada a sua atualização também por ato normativo ou a imposição de critérios diferenciados em razão das especificidades estabelecidas em convênio firmado com o Ministério das Cidades ou outro ente fomentador

associado ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

2.1.1.3. Os critérios mínimos a serem eleitos são os já adotados pela Secretaria Municipal do Trabalho, Habitação e Assistência Social, mediante listagem que compõe o anexo I deste Compromisso.

2.1.2. O MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN compromete-se, através da sua Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social (SEMTHAS) e do Conselho Gestor de Habitação e Interesse Social (CGHIS), ou dos órgãos que vierem a sucedê-los na estrutura administrativa do município, a manter um cadastro ordinário de famílias excedentes, selecionadas a partir dos mesmos critérios referidos na cláusula 2.1.1, classificando-as a partir da ordem de realização do cadastro e o número de requisitos de seleção atendidos, esta última baliza aferida através de relatório socioeconômico signado, necessariamente, por uma assistente social do quadro do município.

2.1.2.1. A classificação no cadastro ordinário de excedentes deverá estabelecer a posição de espera de cada família.

2.1.2.2. As famílias inseridas no cadastro ordinárias de excedentes serão convocadas, ao menos 1 (uma) vez por ano, para atualização de seus dados socioeconômicos, mediante edital amplamente divulgado.

2.1.2.2.1. Em caso de ausência à atualização de dados socioeconômicos, o município deverá notificar, através de carta com Aviso de Recebimento, a família ausente que, tornando a não atender à convocação, poderá, a critério da edilidade, ser excluída do cadastro de excedentes.

2.1.2.3. Os órgãos municipais responsáveis, mediante parecer circunstanciado de assistente social do quadro do município e aprovação do Conselho Gestor de Habitação e Interesse Social (CGHIS), poderão, em casos excepcionais, estabelecer situações de prioridade dentro do cadastro de famílias excedentes, sempre pautados em quadros de acentuada e comprovada vulnerabilidade social e econômica da família beneficiária.

2.1.2.4. A eleição de situações de prioridade em detrimento do cadastro ordinário de excedentes nunca poderá exceder 10% (dez por cento) das moradias de interesse social

ofertadas por vez e somente deverá ser feita quando houver disponibilidade imediata de habitações.

2.1.2.5. No caso de situação na qual a oferta de moradias de interesse social for inferior a 10 (dez) habitações, o Município poderá estabelecer situação de prioridade em 1 (uma) delas, desde que não se trate da oferta única, situação em que sempre se deverá atender o cadastro ordinário de excedentes.

2.1.2.6. Deverá ser garantida ampla publicidade ao cadastro ordinário de excedentes e aos pareceres sociais e decisões do CGHIS que elegerem situação de prioridade, com a sua disponibilização no sítio virtual do Município, em locais de fácil acesso ao público e para consulta pública na sede da SEMTHAS ou de outro órgão municipal destacado para tal fim.

2.1.2.7. O cadastro ordinário de famílias excedentes, acompanhados dos relatórios socioeconômicos elaborados, assim como os pareceres sociais e decisões do CGHIS que elegerem situação de prioridade, deverão ser remetidos, anualmente, ao Ministério Público Federal.

## **2.2. Da fiscalização e da redistribuição de imóveis disponíveis ou utilizados indevidamente**

2.2.1. O MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN compromete-se, através da sua Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social (SEMTHAS) e do Conselho Gestor de Habitação e Interesse Social (CGHIS), ou dos órgãos que vierem a sucedê-los na estrutura administrativa do município, a manter uma Ouvidoria permanente para colher denúncias de irregularidades no uso das moradias de interesse social disponibilizadas, tais como manutenção de imóvel desocupado, realização de reformas não permitidas, venda irregular, aluguel irregular, entre outras.

2.2.1.1. Recebida a denúncia, não sendo o caso de sua manifesta falta de fundamento, o município deverá promover fiscalização da irregularidade no local, documentando as conclusões obtidas.

2.2.1.2. Confirmada *in loco* a violação do Termo de Moradia e Compromisso de Posse ou existindo indícios de tal situação, o município deverá promover a abertura de procedimento de apuração, notificando o beneficiário pra, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar justificativa oral ou escrita.

2.2.1.2.1. Caso seja apresentada justificativa oral, esta deverá ser reduzida a termo.

2.2.1.3. Transcorrido sem manifestação o prazo para justificativa, o município deverá se certificar de que houve notificação pessoal do interessado. Falhando esta última, deverão ser feitas 3 (três) tentativas de notificação, em turnos diferentes, no imóvel ocupado pelo beneficiário. Frustradas tais tentativas, mediante documentação minuciosa das visitas, o interessado será notificado por edital.

2.2.1.4. Após a fase de justificativa, o Conselho Gestor de Habitação e Interesse Social (CGHIS), munido de parecer social de assistente social do quadro do município e parecer jurídico da Procuradoria do Município, terá o prazo de 10 (dez) dias para decidir.

2.2.1.5. Decidida a revogação do Termo de Moradia e Posse, será convocada, imediatamente, família excedente constante no cadastro ordinário, respeitada a ordem de classificação.

2.2.1.6. O município deverá adotar todas as providências para garantir a integridade do imóvel e da nova família beneficiária durante o processo de transição e imissão na posse do bem.

2.2.1.7. Deve ser dada ampla publicidade à existência da Ouvidoria, mediante divulgação em locais de ampla visibilidade na cidade e nos meios de comunicação local, garantindo-se acesso irrestrito ao cidadão, seja através da disponibilização no sítio virtual da edilidade, seja através da designação de espaço, em órgão municipal, para que o interessado registre sua manifestação.

2.2.2. O MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN compromete-se, através da sua Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social (SEMTHAS) e do Conselho Gestor de Habitação e Interesse Social (CGHIS), ou dos órgãos que vierem a sucedê-los na estrutura administrativa do município, a realizar, ao menos 1 (uma) vez ao ano, fiscalização, mediante relatórios de

visita, a fim de identificar eventuais irregularidades em relação aos Termos de Moradia e Posse, deflagrando, sempre que necessário, o procedimento administrativo previsto na cláusula precedente.

2.2.2.1. A primeira fiscalização, a contar da celebração deste Compromisso, deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, podendo ser aproveitados, acaso existentes, relatórios de fiscalização elaborados nos últimos 180 (cento e oitenta) dias.

2.2.3. No caso de invasão de imóvel por pessoa ou família não autorizada, o MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN, através de sua Procuradoria Municipal, deverá adotar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da notícia da invasão, as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a retomada da posse do bem.

2.2.3.1. Retomada a posse do bem, deverá ser promovida, no prazo de 15 (quinze) dias, a sua entrega ao beneficiário esbulhado ou, no caso de imóvel abandonado, à família seguinte no cadastro ordinário de excedentes .

### **2.3. Da ampla publicidade**

2.3.1. O MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN compromete-se, através da sua Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social (SEMTHAS) e do Conselho Gestor de Habitação e Interesse Social (CGHIS), ou dos órgãos que vierem a sucedê-los na estrutura administrativa do município, a garantir ampla publicidade aos termos do presente Compromisso e os demais critérios de seleção das famílias beneficiárias do programa local de habitação de interesse social, das formas e critérios de acesso ao programa, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos.

2.3.1.1. Deverão ser realizadas, a este propósito, audiências públicas, ao menos uma vez por semestre, com a participação dos gestores locais, de representantes dos agentes financeiros e



da representação dos moradores (através de associações eventualmente existentes), franqueada a participação de todos os interessados.

2.3.1.1.1. A realização das audiências públicas deverá ser precedida da divulgação nos meios de comunicação locais, no área dos conjuntos habitacionais vinculados ao programa local de moradia de interesse social e em locais de ampla visibilidade na cidade e nas repartições públicas.

2.3.1.1.2. A primeira audiência pública será realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da celebração deste Compromisso, garantida a participação do Ministério Público Federal.

2.3.2. O MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN compromete-se, através da sua Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social (SEMTHAS) e do Conselho Gestor de Habitação e Interesse Social (CGHIS), ou dos órgãos que vierem a sucedê-los na estrutura administrativa do município, a criar um Balcão de Informações, presencial ou através de linha telefônica gratuita, no qual serão esclarecidas dúvidas do cidadão sobre o funcionamento e as regras do programa local de habitação de interesse social.

### **Cláusula Terceira: Dos prazos**

3.1. Caberá às partes observar rigorosamente os prazos previstos neste Compromisso, cumprindo as obrigações ora assumidas de modo tempestivo e efetivo.

3.2. Nas obrigações em que não estabelecido prazo, fica estabelecido o prazo de 90 (noventa) dias para o início de seu cumprimento.

3.3. Os prazos aqui previstos tem, por termo inicial, o primeiro dia útil posterior à celebração deste Compromisso.

### **Cláusula Quarta: Das penalidades**

4.1. O descumprimento injustificado de qualquer das cláusulas deste Compromisso gerará, por violação, a incidência de multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em desfavor do agente público responsável, a ser revertida em favor do Fundo de Defesa dos Direitos

Difusos, regulamentado pelo Decreto nº 1.306, de 9.11.94.

4.2. Além da penalidade prevista na cláusula precedente, incidirá multa diária no importe de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), na pessoa do agente público responsável, até que seja cumprida a obrigação.

4.3. O descumprimento dos prazos previstos no procedimento da cláusula 2.2. deste Compromisso, desde que não ultrapassem o dobro do interregno previsto, não autorizam, per si, a incidência das sanções aqui previstas.

4.4. A ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça a execução total ou parcial das obrigações previstas neste Compromisso deverá ser comunicada ao Compromitente pela Compromissária no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do vencimento, não ocorrendo a incidência das multas previstas, salvo se a comunicação se der fora deste prazo ou se a justificativa alegada não for devidamente comprovada.

4.5. As sanções pecuniárias previstas serão reajustadas anualmente, na data da celebração do presente Compromisso, pelo IPCA ou índice de correção monetária que vier a substituí-lo.

4.6. As sanções pecuniárias aqui previstas não possuem caráter sancionatório, não eximindo o Compromissário e os agentes públicos responsáveis pela eventual responsabilização civil e penal por atos que violem o presente Compromisso e a legislação de regência relativa ao programa local de habitação de interesse social.

#### **Cláusula Quinta: Da Alteração deste Compromisso**

5.1. Este compromisso somente poderá ser alterado por escrito, devidamente fundamentado e justificado, mediante a celebração de Termo Aditivo por representantes do Compromitente e do Compromissário.

#### **Cláusula Sexta: Da publicação**

6.1. O MUNICÍPIO DE CAICÓ/RN compromete-se, no prazo de 15 (quinze) dias da celebração deste Compromisso, a publicar no sítio virtual da edilidade cópia integral do

presente Compromisso e a disponibilizar cópia gratuita ao cidadão interessado nos órgãos municipais vinculados à gestão do programa local de habitação de interesse social.

**Cláusula Sétima: Das comunicações**

7.1. Todas e quaisquer comunicações entre as Partes relacionadas a este Compromisso deverão ser efetuadas, por escrito, e com prova de recebimento, às partes, devendo ser remetidas às sedes administrativas das partes.

**Cláusula Oitava: Dos anexos**

8.1. O documento nº 1 é anexo ao presente Compromisso.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, obrigando-se a fazê-lo firme e valioso por si e seus sucessores.

Caicó-RN, 14 de outubro de 2014.

\_\_\_\_\_  
BRUNO JORGE RIJO LAMENHA LINS  
Procurador da República / Compromitente

\_\_\_\_\_  
ROBERTO MEDEIROS GERMANO  
Prefeito de Caicó/RN / Compromissário

-----  
SORAYA REGINA DE MEDEIROS DIAS GÓIS  
Secretária Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social (SEMTHAS)  
Compromissário

\_\_\_\_\_  
SÉRGIO RAIMUNDO MAGALHÃES MOURA  
Procurador-Geral do município de Caicó/RN  
Compromissário