

Franca, 05 de março de 2025.

Memorando nº 035/2025 – DT

Do Secretário Municipal de Segurança

Para: Exmo. Sr. Prefeito – via Chefe de Gabinete

Assunto: Informação sobre liberação de vias.

Referência: Requerimento nº 146/25 – Vereador Gilson Pelizaro

Anexo: Termo de Ajustamento de Conduta Inquérito Civil nº
14.0722.0004647/2017-1.

Excelentíssimo Senhor,

Considerando o Requerimento nº 146/2025, – Vereador Gilson Pelizaro, o qual solicita informações a respeito da liberação das vias do Residencial Quinta d'Oeste pelo motivo que a pavimentação e sinalização viária se encontram concluídas, informo a Vossa Excelência que as obras do Residencial Quinta d'Oeste foram finalizadas e o Termo de Verificação de Obras (TVO) foi emitido em 2019. A partir dessa data, foi autorizada a comercialização, outorga e registro dos lotes.

Cabe esclarecer que uma equipe do Departamento de Trânsito deslocou na região do empreendimento, constatou-se que as vias estão liberadas e que todos os dispositivos viários como pavimento e sinalização estão concluídos. Tal fato nos leva a supor que o nobre Vereador esteja se referindo ao **prolongamento da Avenida Nossa Senhora de Lourdes**, que interligará o **Residencial Quinta da Aurora ao Bairro Júlio D'Elia** que, de fato, está fechado pois não há nenhuma sinalização viária implantada.

Esclareço ainda que a sinalização viária deverá ser executada pelos responsáveis dos Loteamentos: Santa Fé; Quinta da Aurora e Pouso Alegre, os quais, juntos, assinaram o Termo de Ajustamento de Conduta Inquérito Civil nº 14.0722.0004647/2017-1 em anexo.

Atenciosamente,



MARCUS ALEXANDRE MORAES DE ARAUJO
Secretário Municipal de Segurança

PÁG. 2

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**Inquérito Civil nº 14.0722.0004647/2017-1**

Aos vinte e sete dias do mês de junho do ano de dois mil e dezenove, no auditório das Promotorias de Justiça da Comarca de Franca, de um lado, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo **DOUTOR CARLOS HENRIQUE GASPAROTO**, DD. 2º Promotor de Justiça de Franca, e de outro: **CONSTRUTORA PAGANO LTDA**, Sociedade Limitada, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 53.654.299/0001-64, na oportunidade representada por na oportunidade representada por: Ricardo Pagano, portador do RG nº 11.865.180-8 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 026.384.718-79, acompanhado neste ato por Ismael Antônio Xavier Filho, Advogado regularmente inscrito na OAB/SP sob o nº 89.896; **J F D EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, Sociedade Limitada, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 07.889.642/0001-32, na oportunidade representada por Jorge Felix Donadel Junior, portador do RG nº 211887699 e inscrito no CPF sob o nº 167.145.998-97, acompanhados neste ato pelo Senhor Ronaldo Lucio Estephanelli, Advogado regularmente inscrito na OAB/SP sob o nº 29.507; **LIRA ARRENDAMENTOS, LOCAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, Sociedade Limitada, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 03.411.967/0001-54, na oportunidade representada por José Ramon Ribeiro Filho, portador do RG nº 22898967X e inscrito no CPF sob o nº 162.197.528-21, acompanhado neste ato por Renata Aparecida de Moraes Barbosa, Advogada regularmente inscrita na OAB/SP sob o nº 184.469; **PARRA IMOBILIÁRIA LTDA**, Sociedade Limitada, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 10.340.638/0001-25, na oportunidade representada pelo Senhor Marcos Antonio Parra, portador do RG nº 19995815-4 e inscrito no CPF sob o nº 098.836.548-04; e, figurando como interveniente: o **MUNICÍPIO DE FRANCA**, pessoa jurídica de direito público interno, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº 47.970.769/0001-04, com sede à Rua Frederico Moura, nº 1517, bairro Cidade Nova, CEP: 14.401-900, nesta cidade, neste ato representado pelo Senhor Gilson de Souza, DD. Prefeito Municipal, na oportunidade assistido pelos Senhores Henrique Peres Azevedo, DD. Procurador Municipal, Murillo Eduardo Silva Menzote, DD. Secretário de Negócios Jurídicos do Município e Luiz Henrique Spirlandelli, DD. Engenheiro Civil do Município; e o Senhor **JAIME PEREIRA DA SILVA**, Técnico Agrícola inscrito no CREA sob o nº 0640451014 e, tendo em vista o objeto dos autos do inquérito civil,

Avenida Presidente Vargas, nº 2350, Recanto do També. CEP: 14.402-000 – Franca/SP

nº. 14.0722.0004647/2017-1, firmaram o seguinte compromisso de ajustamento de conduta à lei, com natureza de título executivo extrajudicial, consubstanciado nas cláusulas seguintes:

1. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, responsável pelo empreendimento denominado *Santa Fé*, **JFD**, neste ato representada por Jorge Felix Donadel Junior, responsável pelos empreendimentos denominados *Quinta da Aurora* e *Quinta D'Oeste*, e **LIRA**, representada por José Ramon Ribeiro Filho, responsável pelo empreendimento denominado *Pouso Alegre*, reconhecem a necessidade da execução das obras da travessia tubulada sobre o Córrego do Engenho Queimado, conforme projeto que vier a ser aprovado junto ao GRAPROHAB e à Prefeitura Municipal de Franca, cujos efeitos benéficos para o sistema viário naquela região da cidade repercutirão sobre todos os referidos loteamentos.
2. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, responsável pelo empreendimento denominado *Santa Fé*, **JFD**, neste ato representada por Jorge Felix Donadel Junior, responsável pelos empreendimentos denominados *Quinta da Aurora* e *Quinta D'Oeste*, e **LIRA**, representada por José Ramon Ribeiro Filho, responsável pelo empreendimento denominado *Pouso Alegre*, diante do conteúdo da cláusula anterior, se comprometem a, solidariamente e mediante compensação em espécie, materiais necessários a execução da obra e obras já executadas, executar a referida obra, bem como obras complementares que vierem a ser exigidas pelo Poder Público Municipal, tais como galerias de águas pluviais, iluminação pública e paisagismo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do respectivo projeto junto ao GRAPROHAB, respeitada a estação das águas.
3. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, responsável pelo empreendimento denominado *Santa Fé*, **JFD**, neste ato representada por Jorge Felix Donadel Junior, responsável pelos empreendimentos denominados *Quinta da Aurora* e *Quinta D'Oeste*, e **LIRA**, representada por José Ramon Ribeiro Filho, responsável pelo empreendimento denominado *Pouso Alegre*, concordam que, na hipótese de ser exigida obra nova pela SABESP, o empreendimento denominado *Santa Fé* fica dispensado da contrapartida na obra correspondente referida na cláusula número 6.
4. O **MUNICÍPIO DE FRANCA**, considerando a natureza solidária da obrigação ora assumida, poderá exigir a execução da referida obra individual ou coletivamente de

569

qualquer dos empreendedores acima referidos, iniciando-se o prazo para a sua conclusão da efetiva notificação do Poder Público municipal, o que constituirá condição para a emissão do TVO.

5. Na hipótese da cláusula anterior, o empreendedor que executar integralmente a referida obra poderá exigir a contrapartida dos demais, que poderá consistir em pagamento em espécie, materiais necessários a execução das obras ou compensação de obras já executadas, com valores atualizados de acordo com o INCC, nas seguintes proporções:

- a) Construtora Pagano, 12,50%;
- b) JFD, 47,5%;
- c) Lira, 40%.

6. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, responsável pelo empreendimento denominado *Santa Fé*, **JFD**, neste ato representada por Jorge Felix Donadel Junior, responsável pelos empreendimentos denominados *Quinta da Aurora* e *Quinta D'Oeste*, e **LIRA**, representada por José Ramon Ribeiro Filho, responsável pelo empreendimento denominado *Pouso Alegre*, expressam sua adesão à execução das obras complementares, nos termos do acordo celebrado junto à SABESP e da planilha orçamentária ora exibida e que faz parte integrante deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

7. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, responsável pelo empreendimento denominado *Santa Fé*, **JFD**, neste ato representada por Jorge Felix Donadel Junior, responsável pelos empreendimentos denominados *Quinta da Aurora* e *Quinta D'Oeste*, e **LIRA**, representada por José Ramon Ribeiro Filho, responsável pelo empreendimento denominado *Pouso Alegre*, confirmam que a execução das obras referidas na cláusula número 2 e na cláusula número 6, quais sejam, ponte de travessia tubulada sobre o Córrego do Engenho Queimado, estação elevatória de esgoto, reservatório de água da SABESP e a interligação de esgoto e ligação de água, se constitui em obrigação que prevalecerá ainda que haja desistência do prosseguimento de implantação de algum empreendimento, ressaltando-se que, na hipótese de inviabilidade técnica de aprovação de um dos empreendimentos, referida obrigação será atribuída aos demais empreendedores.

8. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, responsável pelo empreendimento denominado *Santa Fé*, **JFD**, neste ato representada por Jorge Felix Donadel Junior, responsável pelos empreendimentos denominados *Quinta da Aurora* e *Quinta D'Oeste*, e **LIRA**, representada por José Ramon Ribeiro Filho, responsável pelo empreendimento denominado *Pouso Alegre*, se comprometem e se obrigam, na hipótese de inviabilidade técnica de execução da ponte referida na cláusula número 2, a construir, solidariamente, na área institucional de um dos empreendimentos envolvidos, uma creche segundo os padrões do FDE, até atingir o valor das obras referentes à implantação da referida ponte. 570
9. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, responsável pelo empreendimento denominado *Santa Fé*, **JFD**, neste ato representada por Jorge Felix Donadel Junior, responsável pelos empreendimentos denominados *Quinta da Aurora* e *Quinta D'Oeste*, e **LIRA**, representada por José Ramon Ribeiro Filho, responsável pelo empreendimento denominado *Pouso Alegre*, se comprometem e se obrigam, na hipótese da cláusula anterior, a arcar solidariamente com os honorários periciais para avaliação das obras da ponte.
10. O **MUNICÍPIO DE FRANCA**, por seu representante, se compromete e se obriga a dar prosseguimento e, caso atendidas todas as exigências do Poder Público Municipal, encerrar os processos administrativos de aprovação dos empreendimentos denominados *Quinta da Aurora* (processo 02334/2016), *Quinta D'Oeste* (processo 29.950/2015 e 03086/2019) e *Pouso Alegre* (processo 061163/2016), até o próximo dia 30 de julho de 2019.
11. O **MUNICÍPIO DE FRANCA**, por seu representante, se compromete e se obriga a emitir aprovação prévia do empreendimento denominado *Santa Fé* no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da protocolização do respectivo pedido junto à Prefeitura Municipal. 9
12. O **MUNICÍPIO DE FRANCA**, por seu representante, se compromete e se obriga a encaminhar à Promotoria de Justiça, quinzenalmente, cópia das atas das reuniões do GTA em que ocorrer a análise do processo de aprovação do empreendimento denominado *Santa Fé*.

13. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, se compromete e se obriga a comunicar, através do Topógrafo Jaime Pereira da Silva, os demais empreendedores, quinzenalmente, sobre o andamento do processo de aprovação do empreendimento denominado *Santa Fé* junto ao GRAPROHAB, informando o respectivo número do processo e do certificado. 571

14. **CONSTRUTORA PAGANO**, neste ato representada por Ricardo Pagano, se compromete e se obriga a protocolizar pedido de aprovação prévia do empreendimento denominado *Santa Fé* no prazo de 90 (noventa) dias contados desta data.

15. **LIRA**, representada por José Ramon Ribeiro Filho, responsável pelo empreendimento denominado *Pouso Alegre*, reconhece nesta oportunidade a execução parcial das obras, conforme planilha orçamentária anexada ao presente Compromisso de Ajustamento de Conduta.

16. O presente Compromisso de Ajustamento de Conduta substitui eventuais obrigações assumidas individualmente pelos empreendedores em relação a execução da obra referida nas cláusulas números 1 e 2.

No caso de descumprimento das obrigações aqui assumidas por parte dos reclamados, fica estipulada, como cláusula penal, a multa diária cominatória de R\$ 1.000,00 (um mil reais), acrescida de juros e correção monetária, a ser exigida de imediato em regular processo de execução por quantia certa, sem necessidade de qualquer intimação, notificação ou interpelação – e sem prejuízo da execução da obrigação principal – a qual será revertida para o Fundo Estadual de Defesa dos Interesses Difusos, sem prejuízo da execução do presente compromisso, o qual desfrutará de eficácia de título executivo extrajudicial;

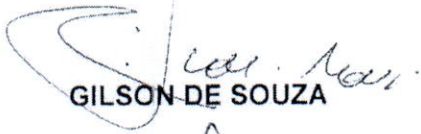
Lido e achado conforme, o presente termo é assinado por todos.

MPSP

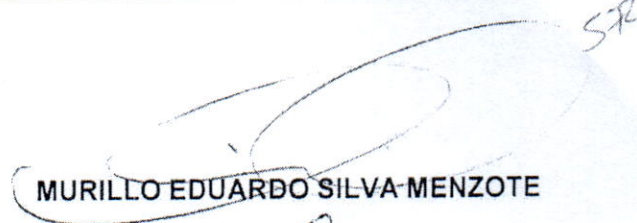
MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

2ª PROMOTORIA DE
JUSTIÇA CÍVEL DE FRANCA
HABITAÇÃO E URBANISMO

Prefeitura Municipal de Franca:


GILSON DE SOUZA


HENRIQUE PERES AZEVEDO


MURILLO EDUARDO SILVA-MENZOTE

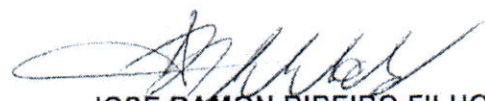

LUIZ HENRIQUE SPIRLANDELLI

J F D Empreendimentos Imobiliários Ltda:


JORGE FELIX DONADEL JUNIOR

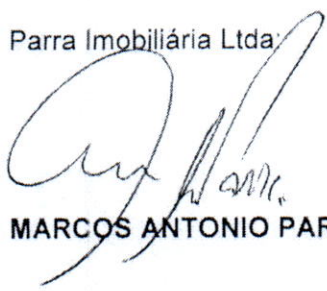

RONALDO LUCIO ESTEPHANELLI

Lira Arrendamento Locações e Participações Ltda:

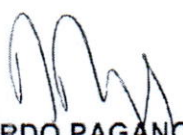

JOSE RAMON RIBEIRO FILHO

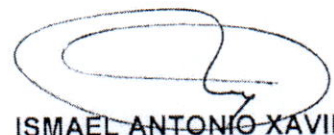

RENATA APARECIDA DE MORAIS BARBOSA

Parra Imobiliária Ltda:


MARCOS ANTONIO PARRA

Construtora Pagano Ltda:


RICARDO PAGANO


ISMAEL ANTONIO XAVIER FILHO

Avenida Presidente Vargas, nº 2350, Recanto do Itambé. CEP: 14.402-000 – Franca/SP

MPSP

MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

2ª PROMOTORIA DE
JUSTIÇA CÍVEL DE FRANCA
HABITAÇÃO E URBANISMO

573

Topógrafo:

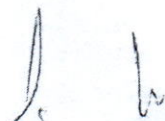
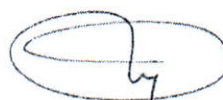
JAIME PEREIRA DA SILVA



CARLOS HENRIQUE GASPAROTO
Promotor de Justiça



12/03/03



M

