

Inquérito Civil n. 06.2018.00004154-0

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

0018/2018/PJ/OTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça Thiago Alceu Nart, denominado COMPROMITENTE, e a Construtora Novo Horizonte Ltda EPP, pessoa jurídica de direito privado, registrada no CNPJ sob o n. 10.835.232/0001-13, neste ato representada por seu sócio administrador¹ Cristiano Kuster, brasileiro, casado, portador do RG n. 3.196.967-4 e CPF n. 897.819.619-53, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, nos autos do Inquérito Civil n. **06.2018.00004154-0**, com fulcro no §6º, do artigo 5º, da Lei n. 7.347/85 e no artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000; e

CONSIDERANDO que o Ministério Público é uma instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, competindo-lhe proteger o patrimônio público e social, adotando todas as medidas legais e judiciais cabíveis, bem como fiscalizar a correta aplicação da legislação, conforme dispõem o artigo 127, *caput*, e o artigo 129, inciso III, ambos da Constituição Federal;

CONSIDERANDO as funções institucionais do Ministério Público previstas nos artigos 127 e 129 da Constituição Federal; no § 1º do artigo 8º da Lei n. 7.347/85; no inciso IV do artigo 25 da Lei n. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); e no inc. VI do artigo 82 da Lei Complementar Estadual n. 197/00 (Lei Orgânica Estadual do Ministério Público do estado de Santa Catarina);

CONSIDERANDO que "são funções institucionais do Ministério

¹ Conforme artigo 27, §3º, do Ato 395/2018 e Cláusula Nona do Contrato Social, conforme fl. 86.

Público: [...] III - promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos" (artigo 129, inciso III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que o artigo 225 da Constituição Federal dispõe que "todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações";

CONSIDERANDO que o § 3º do já mencionado artigo 225 da Constituição Federal, prevê que "as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados";

CONSIDERANDO a necessidade de se assegurar o cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a preservação do ambiente, da ordem urbanística, da saúde, da segurança e da qualidade de vida da população;

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto da Cidades (Lei n. 10.257/2001, que fixam normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

CONSIDERANDO ser obrigação dos loteadores a execução dos projetos de infraestrutura básica, estando inclusive sujeitos ao ressarcimento de danos e à desapropriação, medidas previstas nos artigos 40 e 41 da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que no pedido de desmembramento n.

07.2018.00004955-3 se identificou a existência de desmembramentos sucessivos em evidente burla à Lei de Parcelamento do Solo pois, conforme esclareceu o Registro de Imóveis de Otacílio Costa através do ofício n. 54/2018, o imóvel de matrícula n. 2662 é fruto do desmembramento do imóvel n. 7.078 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Lages sendo que, quando este último imóvel foi desmembrado, houve a abertura de uma via pública e, portanto, deveria ter sido realizado loteamento do imóvel;

CONSIDERANDO que a empresa responsável pelo pedido de desmembramento n. 07.2018.00004955-3 justificou que se trata de uma situação já consolidada e se comprometeu a reservar o percentual de áreas públicas, levando em conta a integralidade da área indicada na matrícula n. 2.662 (5.767,10m²), em posterior processo de loteamento da área remanescente;

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com fundamento no art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, de acordo com os seguintes termos:

I. DO OBJETO

O presente termo de ajustamento de conduta tem por objeto a regularização do imóvel inscrito na matrícula n. 2.662 do Ofício de Registro de Imóveis de Otacílio Costa.

II. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

CLÁUSULA PRIMEIRA – A COMPROMISSÁRIA compromete-se, no prazo de **36 (trinta e seis) meses** contados da assinatura do presente termo, a regularizar o parcelamento do solo urbano do imóvel de matrícula n. 2.662 do Ofício de Registro de Imóveis de Otacílio Costa mediante loteamento da área remanescente após a conclusão do processo de desmembramento n. 5/2018 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Otacílio Costa.

Parágrafo primeiro – A regularização mencionada no *caput* da presente cláusula compreende ao cumprimento de todos os requisitos legais aplicáveis ao processo de loteamento, em especial a obtenção das licenças ambientais pertinentes, a aprovação do empreendimento no setor competente da Prefeitura Municipal, o registro do loteamento na serventia imobiliária e a execução de todas as obras de infraestrutura que porventura se façam necessárias.

Parágrafo segundo – Para a definição dos percentuais das áreas públicas (área verde, vias de circulação e áreas institucionais) o projeto de loteamento considerará a área total do imóvel de matrícula n. 2.662 antes do processo de desmembramento n. 5/2018 (5.767,10m²).

Parágrafo terceiro – O presente termo de ajustamento de conduta poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, desde que ao término do prazo previsto no *caput* a COMPROMISSÁRIA justifique e comprove documentalmente que o atraso decorreu da omissão dos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do loteamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – Não sendo possível a realização do loteamento da área remanescente, a COMPROMISSÁRIA obriga-se, no prazo de 12 (doze) meses, a desfazer o desmembramento promovido por intermédio do processo n. 05/2018, adquirindo os lotes eventualmente alienados, desfazendo eventuais obras já realizadas, além de outras medidas que se fizerem necessárias.

CLÁUSULA TERCEIRA - A COMPROMISSÁRIA obriga-se a não realizar qualquer ato de divisão ou alienação, ainda que informal, de lotes na área remanescente objeto do presente termo sem a sua completa e prévia regularização.

CLÁUSULA QUARTA – A existência do presente termo de ajustamento de conduta será averbada na matrícula do imóvel n. 2.662 para ciência de terceiros.

III. DA MULTA DIÁRIA POR INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA QUINTA – Em caso de descumprimento das obrigações constantes em cada uma das cláusulas do presente termo, a COMPROMISSÁRIA ficará sujeito à multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), devidamente atualizados, exigível enquanto perdurar a violação, a ser revertida em prol do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

Parágrafo primeiro – O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas.

Parágrafo segundo – O valor da multa não exime a COMPROMISSÁRIA de cumprir a obrigação inadimplida.

Parágrafo terceiro – Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação por e-mail da Promotoria de Justiça.

Parágrafo quarto – Não sendo efetuado o pagamento da multa, o título será protestado, conforme disposição do art. 28, V, do Ato 395/2018/PGJ, e a cobrança será realizada pelo COMPROMITENTE, com atualização monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser pago.

IV. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

CLÁUSULA SEXTA – O COMPROMITENTE compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a COMPROMISSÁRIA no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja integralmente cumprido.

V. DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA SÉTIMA – As partes poderão rever o presente

termo, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

CLÁUSULA OITAVA – Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares, assim como não supre quaisquer normas urbanísticas ou ambientais municipais, estaduais ou federais.

CLÁUSULA NONA – As partes elegem o foro da Comarca de Otacílio Costa/SC para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente termo.

CLÁUSULA DÉCIMA – O presente termo entrará em vigor a partir da data de assinatura das partes.

Desse modo, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmas as partes o presente termo de compromisso em 2 (duas) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85.

Otacílio Costa, 03 de julho de 2018.

Thiago Alceu Nart
Promotor de Justiça

Construtora Novo Horizonte Ltda EPP
Compromissária

TESTEMUNHAS

Thiago Willian Longo Lino

Stefanie Souza Alves