

**Inquérito Civil n. 06.2020.00002469-9**

## **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento nos artigos 127 e 129, incisos II e III, da Constituição Federal, no artigo 97, parágrafo único, da Constituição do Estado de Santa Catarina, no artigo 25, inc. IV, da Lei n. 8.625/93, no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, denominado **COMPROMITENTE** e, de outro lado, **ROSILEIA ALVACI SILVANO SANTIAGO**, brasileira, casada, servidora pública estadual, inscrita no CPF sob o n. 771.300.309-68, nascida em 2.9.1971, filha de Rosalvo João Silvano e Alvaci Salvador Silvano, residente na Rua Valdemir Serafim, n. 429, Bairro Morro Grande, Município de Sangão/SC; **ANTÔNIO SÉRGIO SANTIAGO**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF sob o n. 898.149.919-53, nascido em 22.8.1962, filho de Manoel Crispim Santiago e Elza Lima Santiago, residente da Rua Valdemir Serafim, n. 429, Bairro Morro Grande, Município de Sangão/SC; **ROSILENI ALVACI SILVANO**, brasileira, casada, aposentada, inscrita no CPF sob o n. 045.105.109-26, nascida em 9.2.1973, filha de Rosalvo João Silvano e Alvaci Salvador Silvano, residente na Rua Rosalvo João Silvano, s/n, casa amarela com janela branca, próximo à cerâmica do "Dena", Bairro Morro Grande, Município de Sangão/SC; **ANDREIA SALVADOR SILVANO**, brasileira, casada, motorista, inscrita no CPF sob o n. 037.569.109-03, nascida em 26.1.1980, filha de Rosalvo João Silvano e Alvaci Salvador Silvano, residente na Rua Adolfo Linemburger, n. 205, Bairro Nossa Senhora da Salette, Município de Criciúma/SC; **MARISTELA SILVANO**, brasileira, separada judicialmente, cabeleireira, inscrita no CPF sob o n. 053.006.409-05, nascida em 12.5.1978, filha de Rosalvo João Silvano e Alvaci Salvador Silvano, residente na Rua Pedro Weber, s/n, atrás do n. 134, Beco Fernando Doerner, Centro, Município de

Vidal Ramos/SC; **AURÉLIO DOMINGOS**, brasileiro, separado judicialmente, operador de máquinas, inscrito no CPF sob o n. 960.596.489-91, nascido em 8.2.1969, filho de Alentino José Domingos e Elza Doerner Domingos, Rua Pedro Weber, s/n, atrás do n. 134, Beco Fernando Doerner, Centro, Município de Vidal Ramos/SC; bem como o **MUNICÍPIO DE SANGÃO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 95.780.458/0001-17, com sede na Rodovia SC-443, KM-02, Sangão/SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **Castilho Silvano Vieira**, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS** nos autos do Inquérito Civil n. **06.2020.00002469-9** tem entre si acertado o seguinte:

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público é 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 (art. 127 da Constituição Federal);

**CONSIDERANDO** que o art. 90, inc. XII, da Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Santa Catarina (Lei Complementar n. 738/19), estabelece como função institucional do Ministério Público a promoção das ações para defesa do meio ambiente, facultando-lhe a instauração de medidas administrativas que se fizerem necessárias, conforme art. 91 da mesma Lei;

**CONSIDERANDO** 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"* (art. 225, *caput*, da Constituição Federal);

**CONSIDERANDO** que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

**CONSIDERANDO** que o Direito de Propriedade (artigo 5º, inciso XXII) e o Direito ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado (artigo 225) são princípios constitucionais que consubstanciam valores fundamentais da sociedade contemporânea;

**CONSIDERANDO** que o direito de propriedade será exercido com as limitações que a legislação estabelece, ficando os proprietários ou posseiros obrigados a respeitar as normas e regulamentos administrativos;

**CONSIDERANDO** que se faz necessário compatibilizar, no caso presente, o conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**CONSIDERANDO** que o artigo 40 da Lei n. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) determina que os municípios devem regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado, quando não regularizado pelo loteador, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

**CONSIDERANDO** que a referida disposição legal não representa uma faculdade, mas sim um "poder-dever" do Município de agir no sentido de regularizar o loteamento urbano ocorrido de modo clandestino ou irregular, para impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e ato vinculado (STJ, Segunda Turma. Resp. 1113789/SP. Recurso Especial 2009/0043846-2. Relator: Ministro Castro Meira. DJe: 29/06/2009);

**CONSIDERANDO** que a Lei n. 6.766/79, ao dispor sobre o parcelamento do solo urbano, proíbe a venda de parcela de loteamento ou desmembramento que não esteja devidamente registrado (art. 37), bem como em imóveis rurais, cuja pretensão seja a de dar características de urbanização;

**CONSIDERANDO** que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vem acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco e, por consequência, danos ao erário;

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

**CONSIDERANDO** que o Estatuto das Cidades estabelece, como uma

de suas diretrizes, a regularização fundiária e urbanização, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais (art. 2º, XIV);

**CONSIDERANDO** que um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano visa à proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

**CONSIDERANDO** que, conforme apurado no Inquérito Civil n. **06.2020.00002469-9**, os compromissários **ROSILEIA ALVACI SILVANO SANTIAGO, ANTÔNIO SÉRGIO SANTIAGO, ROSILENI ALVACI SILVANO, ANDREIA SALVADOR SILVANO, MARISTELA SILVANO e AURÉLIO DOMINGOS** implementaram e/ou permitiram que implementassem loteamento clandestino em imóvel de sua propriedade, qual seja, o imóvel de matrícula n. 16.193, cadastrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna, terreno situado no Bairro Morro Grande, Município de Sangão;

**CONSIDERANDO** que o empreendimento em questão foi implantado de forma clandestina, ou seja, sem autorização do poder público e órgão ambiental e, portanto, encontra-se pendente de regularização;

**CONSIDERANDO** que é obrigação do município fiscalizar e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, inc. VIII, art. 182 e art. 225, todos da Constituição da República);

**CONSIDERANDO** que cabe ao município, nos termos do art. 40 da Lei n. 6.766/79, regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes;

**CONSIDERANDO** que, conforme remansosa jurisprudência dos tribunais, o município é solidariamente responsável com o particular a regularizar parcelamento do solo clandestino ou ilegal (TJSC, Apelação/Remessa Necessária n.

0009494-58.2013.8.24.0075; TJSC, Apelação Cível n. 2012.013142-9 e STJ - AgRg no AREsp: 446051 SP 2013/0394193-0);

**CONSIDERANDO** que nos casos de assentamentos consolidados, como o presente caso, *"o Poder Público se vê diante de um dilema: abdicar do cumprimento de sua legislação ou ignorar uma situação consolidada, condenando a comunidade à exclusão social. Tratam-se de alternativas antagônicas e a escolha de um dos caminhos implicará sacrifício do outro."* (In Temas de Direito Urbanístico, 4/São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005 (p. 203/213);

**RESOLVEM CELEBRAR** o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Orgânica Ministério Público do Estado de Santa Catarina (Lei Complementar n. 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

## **I - OBJETO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O presente ajuste tem como objetivo a regularização fundiária sustentável do loteamento clandestino implantado no imóvel de matrícula 18.699 (antiga matrícula n. 13.671), situado no Bairro Santa Apolônia, Sangão/SC, nos termos da Lei n. 6.766/1979, de forma a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**II – OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS ROSILEIA ALVACI SILVANO SANTIAGO, ANTÔNIO SÉRGIO SANTIAGO, ROSILENI ALVACI SILVANO, ANDREIA SALVADOR SILVANO, MARISTELA SILVANO e AURÉLIO DOMINGOS**

**CLÁUSULA SEGUNDA** – os Compromissários **ROSILEIA ALVACI SILVANO SANTIAGO, ANTÔNIO SÉRGIO SANTIAGO, ROSILENI ALVACI SILVANO, ANDREIA SALVADOR SILVANO, MARISTELA SILVANO e AURÉLIO DOMINGOS** comprometem-se a:

**2.1.** no prazo de 30 dias, contratar profissionais para elaboração de projeto e memorial descritivo, a ser submetido aos órgãos competentes, no qual deverá consignar, além dos requisitos de tais órgãos, a metragem total da área, bem como a de Preservação Permanente (APP) (se existente), a área verde, a área institucional, indicando em percentual eventual coeficiente faltante para se adequar aos requisitos legais e a possibilidade de ser implementada no local em área não ocupada e de posse do compromissário, somado a delimitação das vias de circulação, pavimentação, escoamento das águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, rede de energia elétrica existentes, e as que faltam implementar com cronograma para execução;

**2.2** no prazo de 180 dias, apresentar, através do responsável técnico contratado, projeto para a regularização, através do projeto e memorial descritivo, no qual deve conter como requisito mínimo os definidos no item 2.1, perante os órgãos competentes, fazendo todas as alterações e indicações por estes apontadas, até a efetiva aprovação;

**2.3** no prazo de 180 dias, apresentar no Instituto do Meio Ambiente de Sangão – IMASA, requerimento administrativo de Licenciamento Ambiental referente ao total da área em que foi implementado o loteamento clandestino (matrícula n. 16.193), inclusive: **a)** com a apresentação de Projeto de Recuperação das Áreas Degradadas que não eram passíveis de intervenção (se existentes); **b)** adequação dos equipamentos públicos, e; **c)** destinação do coeficiente legal para instituição da área verde e da área institucional, além de outras que sejam detectadas pelo órgão ambiental, em compatibilidade à Lei Federal n. 6.766/79;

**2.4** no prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da aprovação dos projetos pelos órgãos competentes, a ter executado toda a infraestrutura necessária da área loteada, com a reserva de área institucional e verde e eventualmente de preservação permanente;

**2.5** não sendo possível a destinação da reserva de área verde, institucional e remanescente de floresta dentro da área loteada por estar faticamente

ocupada, a compensar a área o equivalente dentro do prazo da execução da infraestrutura do loteamento, preferencialmente no mesmo bairro, devendo formalizar a doação para o Poder Executivo Municipal;

**2.6.** após aprovação do projeto e obtenção da licença ambiental de operação, ficam os compromissários obrigados a apresentar no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna: **a)** requerimento de parcelamento do solo, na modalidade de loteamento, do total da área da matrícula n. 16.193 que será loteada, o que integra as parcelas ideais já comercializadas e demais áreas sobre a qual há interesse de parcelar; **b)** averbação do presente Termo de Ajustamento de Condutas e do número da Licença Ambiental na matrícula de n. 16.193.

**2.7.** os Compromissários obrigam-se a não realizar qualquer ato de alienação, ainda que informal, com exceção das anteriormente realizadas, nas áreas dispostas na matrícula imobiliária n. 16.193, bem como as decorrentes destas, em momento anterior ao registro imobiliário.

**Parágrafo Único:** Os Compromissários, no prazo de 10 (dez) dias após a expiração dos prazos acima mencionados, deverão protocolizar a devida comprovação do cumprimento integral dos itens desta Cláusula na 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Jaguaruna.

### **III- OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SANGÃO**

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O Município de Sangão compromete-se a não aprovar quaisquer obras de construção no Loteamento objeto do presente, devendo proceder à fiscalização da área e ao embargo administrativo de eventuais obras iniciadas a partir da assinatura deste Termo de Ajustamento de Condutas.

**Parágrafo Primeiro:** Para consecução do compromisso disposto no *caput* desta Cláusula, o Município encaminhará a esta Promotoria de Justiça relatórios de fiscalização em periodicidade trimestral, sendo o primeiro deles 20 (vinte) dias após a data de assinatura do presente Termo.

**Parágrafo Segundo:** Às pessoas que já fixaram residência no loteamento antes da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta será

permitida, mediante análise e aprovação do Município de Sangão, a realização nas edificações já existentes de obras de melhorias necessárias à segurança e ao bem-estar da comunidade.

**Parágrafo Terceiro:** O compromisso contido nesta cláusula cessará com a expedição da respectiva licença ambiental do Loteamento pelo Instituto do Meio Ambiente de Sangão – IMASA.

**CLAUSULA QUARTA-** o Município de Sangão obriga-se :

**4.1** fiscalizar cada etapa da regularização, devendo exigir, por ocasião do projeto, a adjudicação de área para, uma vez descumprida as obrigações, executar as obras necessárias;

**4.2** fluído o prazo para o loteador aprovar o projeto ou obter licença ambiental corretiva ou deixando de executar, no prazo aprovado, alguma das obras, o Município de Sangão fica obrigado a fazer toda a infraestrutura da área já ocupada no prazo de 1 ano, sem prejuízo – e dever – de ajuizamento de ação de regresso para ressarcimento das despesas.

#### **IV – CONSEQUÊNCIAS DO DESCUMPRIMENTO DO AJUSTADO**

**CLÁUSULA QUINTA -** Os compromissários arcarão com a multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser recolhida ao Fundo Estadual para Reconstituição de Bens Lesados, criado pelo Decreto Estadual n. 1.047/87, conforme art. 13 da Lei n. 7.347/1985, cujos valores serão atualizados de acordo com índice oficial (INPC), a cada situação de descumprimento constatada.

**Parágrafo primeiro-** Referida multa incidirá a partir da comprovação da notificação de advertência, com prazo de 48 (quarenta e oito) horas para regularização, sob pena de imediata propositura das medidas judiciais cabíveis para sua execução e/ou anulação dos atos praticados com violação do presente ajuste ou de outras disposições legais.

**Parágrafo segundo -** O valor da multa por descumprimento do TAC



não exime os Compromissários de darem andamento à execução da obrigação inadimplida.

**Parágrafo terceiro:** Não sendo efetuado o depósito do valor da multa por descumprimento do TAC, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o que deveria ser depositado.

**CLÁUSULA SEXTA** - Comprovada a inexecução dos compromissos previstos neste TAC, será facultada ao Ministério Público a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, como providências e cominações judiciais que poderão vir a ser requeridas nas esferas civil, administrativa e criminal, além de eventuais embargos sobre o empreendimento.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O cumprimento das obrigações ajustadas não isenta os Compromissários da observância das demais exigências da legislação em vigor e/ou em outras leis que vierem a ser editadas ou entrarem em vigor após sua assinatura;

## **V- OBRIGAÇÕES DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

**CLÁUSULA OITAVA** - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra os Compromissários no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja integralmente cumprido;

## **VI - ADITAMENTO DO AJUSTE**

**CLÁUSULA NONA** - A celebração deste ***Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta***, ou de outro pactuado com qualquer órgão da Administração Pública, não impede que um novo termo de compromisso seja firmado entre o Ministério Público e os demais legitimados, desde que mais vantajoso para o meio ambiente e ordem urbanística.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - O Ministério Público e os Compromissários poderão a qualquer tempo, diante de novas informações ou se assim as circunstâncias o exigirem, a retificar ou complementar este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, determinando outras providências que se fizerem necessárias, ficando autorizado, nesse caso, a dar prosseguimento ao Inquérito Civil eventualmente arquivado pelo Conselho Superior do Ministério Público, em decorrência deste instrumento.

## **VII - VIGÊNCIA**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - O presente Termo de Ajuste de Conduta entra em vigor na presente data, e os Compromissários ficam, desde já, cientificados de que com a formalização do presente será promovido o **ARQUIVAMENTO** do Inquérito Civil n. **06.2020.00002469-9**, sendo-lhes possível, até a sessão do c. Conselho Superior do Ministério Público que apreciar a promoção de arquivamento, apresentar razões escritas ou documentos.

Assim, justos e acertados, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985.

Jaguaruna, 24 de março de 2023.

[assinado digitalmente]

ELIZANDRA SAMPAIO PORTO  
Promotora de Justiça

NOME DO COMPROMISSÁRIO  
Compromissário

Testemunhas:

NOME DA TESTEMUNHA

Cargo da Testemunha

NOME DA TESTEMUNHA

Cargo da Testemunha