

Inquérito Civil n. 06.2021.00003643-3

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **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, **SANTINA LUIZ DA ROCHA**, brasileira, viúva, pensionista, nascida em 4.5.1957, natural de Jaguaruna/SC, inscrita no CPF sob o n. 999.526.379-34, residente na Rua Maximiliano Scremin, s/n, Município de Sangão/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. 06.2021.00003643-3, 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. 06.2021.00003643-3, a Sra. Santana Luiz da Rocha implementou um loteamento clandestino no imóvel de sua propriedade, matriculado sob o n. 10.441 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna, conhecido como "Loteamento Santana", situado no Bairro Morro Grande, Município de Sangão;

CONSIDERANDO que o empreendimento em questão foi implantado sem a devida licença ambiental de operação e sem qualquer autorização do poder público e, portanto, encontra-se pendente de regularização;

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 10.441 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna, situado no Bairro Morro Grande, 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 DA COMPROMISSÁRIA SANTINA LUIZ DA ROCHA

CLÁUSULA SEGUNDA – a Compromissária **SANTINA LUIZ DA ROCHA** compromete-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 da compromissária, somado à 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. 10.441), 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, à Lei Estadual n. 17.492/2018 e à Lei Complementar Municipal n. 27/2011;

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, fica a Compromissária obrigada 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. 10.441 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. 10.441.

2.7. A Compromissária obriga-se a não realizar qualquer ato de alienação, ainda que informal, com exceção das anteriormente realizadas, nas áreas dispostas na matrícula imobiliária n. 10.441, bem como as decorrentes destas, em momento anterior ao registro imobiliário.

Parágrafo Único: A Compromissária, no prazo de 10 (dez) dias após a expiração dos prazos acima mencionados, deverá 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. 06.2021.00003643-3, 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, 29 de novembro de 2022.

[assinado digitalmente]

ELIZANDRA SAMPAIO PORTO

Promotora de Justiça

CASTILHO SILVANO VIEIRA

Prefeito de Sangão

SANTINA LUIZ DA ROCHA,

Compromissária