

**Inquérito Civil n. 06.2019.00005004-2****TERMO DE COMPROMISSO 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, II e III, da Constituição Federal; no artigo 97, parágrafo único, da Constituição do Estado de Santa Catarina; no artigo 25, IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, denominado **COMPROMITENTE** e, de outro lado, **GUIGA LEONI PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 18.574.356/0001-02, com sede na Rodovia BR 280, Km 21, n. 10.876, bairro Areias Pequenas, Município de Araquari, administrada por **CONSTANTINO LEOZIR LEONI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG n. 2/R-189-553, CPF n. 312.384.839-68, residente e domiciliado na Rua Coronel Camacho, n. 441, bairro Iririú, Joinville/SC, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2019.00005004-2, 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, XII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n.º 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”, consoante dita o art. 225, caput, da Constituição Federal;

**CONSIDERANDO** que o artigo 5.º da Lei n. 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública) legitima o Ministério Público a intentar a Ação Civil Pública para a defesa de interesses difusos e coletivos, dentre os quais se inclui a defesa do meio ambiente urbano, com vistas a sua preservação para as presentes e futuras gerações;

**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 5.º, 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 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** a necessidade de se 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, consoante se infere do § 1º do art. 2º da Lei 6.766/79, loteamento é *“a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”*;

**CONSIDERANDO** que, por sua vez, o desmembramento não acarreta a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

**CONSIDERANDO** que, conforme apurado no Inquérito Civil n. 06.2019.00005004-2, a investigada, ora compromissária, ingressou com pedido de

desmembramento do imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Araquari sob o número 23.754;

**CONSIDERANDO** que o referido desmembramento, aprovado pelo Município em 10 de maio de 2019, acarretaria na subdivisão da gleba em 8 áreas, sendo intenção da compromissária promover o loteamento em momento futuro, conforme imagem a seguir:



**CONSIDERANDO** que, conforme registro geral da Matrícula 23.754, o imóvel foi adquirido através de usucapião extrajudicial em 15 de janeiro de 2019, ficando averbado, na mesma ocasião, a informação de que havia edificações irregulares no terreno (fl. 70);

**CONSIDERANDO** que a Lei 2.727/2012 autorizou o Município de Araquari a receber a doação de terras pertencentes a Constantino Leozir Leoni, objetivando o prolongamento da Rua Aurora Leoni e a criação da Rua Guilherme Leoni (fls. 120-121);

**CONSIDERANDO** que, em complementação à lei, o Decreto n. 150/2012 declarou ser de utilidade pública áreas do imóvel de Matrícula 005.846, desapropriando-as para implantação de vias;

**CONSIDERANDO** que, posteriormente, a Lei n. 3.448/2019 denominou as vias públicas em questão (fl. 122);

**CONSIDERANDO** que as áreas destinadas ao arruamento foram doadas ao Município do imóvel de Matrícula 005.846, ocorrendo desdobro da gleba em 4 áreas, matrículas 007.656, 007.657, 007.658 e 007.659 (fl. 124), com

averbação em 14 de janeiro de 2013;

**CONSIDERANDO** que nas matrículas 007.656 e 007.657 houve averbação, também em 14 de janeiro de 2013, de "desapropriação amigável" para fins de implantação das vias;

**CONSIDERANDO** que, em vistoria realizada pela Fundema de Araquari em 8 de janeiro de 2020, constatou-se que a via Guilherme Leoni não conta com iluminação pública, pavimentação, escoamento de águas pluviais, esgotamento sanitário ou abastecimento de água potável (fl. 143);

**CONSIDERANDO** que, por sua vez, a Rua Aurora Leoni encontra-se na mesma condição, todavia, parcialmente iluminada (fl. 146);

**CONSIDERANDO** que as ruas em análise não se coadunam com o sistema viário municipal, atendendo ao interesse particular, havendo elementos de informação suficientes para crer que a criação dessas vias ocorreu apenas para evitar a necessidade de loteamento da gleba;

**CONSIDERANDO** que o desmembramento do imóvel com a ausência de equipamentos urbanos contraria o interesse público, prejudicando futuros adquirentes dos lotes e entregando ao Município a obrigação de regularização do meio urbanístico local;

**CONSIDERANDO**, por fim, a manifesta intenção da compromissária em celebrar acordo para regularizar a área;

**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 Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n. 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** a COMPROMISSÁRIA **GUIGA LEONI PARTICIPAÇÕES EIRELI** assume a responsabilidade de providenciar o LOTEAMENTO do imóvel de Matrícula n. 023.754, e não o desmembramento, levando-se em conta o que está exposto nos "considerandos" do acordo em epígrafe;

**CLÁUSULA SEGUNDA:** a COMPROMISSÁRIA obriga-se a regularizar as Ruas Aurora Leoni e Guilherme Leoni, implantando e custeando todos os equipamentos urbanos necessários (pavimentação, colocação de

passeios públicos, sistema de escoamento de águas pluviais e iluminação pública, sem prejuízo de outros que se mostrem necessários e atendidas as normas de acessibilidade);

**CLÁUSULA TERCEIRA:** para demonstração do cumprimento das Cláusulas Primeira e Segunda, a COMPROMISSÁRIA apresentará, no procedimento de loteamento, estudo elaborado por profissional habilitado, demonstrando que foram atendidas as normas técnicas pertinentes para regularização das vias. Ademais, deverá apresentar certidão de vistoria pelo Município de Araquari, atestando que a legislação municipal foi atendida, especialmente no tocante às metragens mínimas exigidas para as vias públicas e passeios;

**CLÁUSULA QUARTA:** a COMPROMISSÁRIA deverá, independentemente de notificação, comunicar esta 2ª Promotoria de Justiça sempre que as etapas do acordo forem concluídas, na seguinte ordem e em atenção aos seguintes prazos:

a) elaboração e conclusão do estudo técnico de regularização das vias: máxima de 6 (seis) meses a partir da assinatura deste TAC;

b) vistoria realizada pelo Município e emissão de certidão: máxima de 8 (oito) meses a partir da assinatura deste TAC;

c) requerimento do registro de loteamento no Registro de Imóveis de Araquari: máxima de 12 (doze) meses a partir da assinatura deste TAC;

**CLÁUSULA QUINTA:** havendo descumprimento dos prazos fixados na Cláusula quarta, a COMPROMISSÁRIA submeter-se-á a uma multa correspondente a **R\$ 500,00 (quinhentos reais)** por dia de atraso, cujo valor reverterá ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, criado pelo Decreto nº 1.047/87. Para evitar a incidência da multa, deverá solicitar novo prazo com antecedência, com justificativa plausível, passível de rejeição por este Ministério Público;

**CLÁUSULA SEXTA:** o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** se compromete a não adotar nenhuma medida judicial de cunho civil contra a COMPROMISSÁRIA caso venha a ser cumprido integralmente o disposto neste ajuste de conduta, permitindo ainda ao segundo sua utilização como matéria de defesa em eventual ação penal originada dos fatos aqui relatados;

**CLÁUSULA SÉTIMA:** a COMPROMISSÁRIA obriga-se a desistir de processos judiciais em andamento para viabilizar o desmembramento em questão;

**CLÁUSULA SÉTIMA:** o presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

**CLÁUSULA OITAVA:** fica eleito o foro da Comarca de Araquari para dirimir quaisquer conflitos resultantes desse Termo de Ajustamento de Conduta.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta em 2 (duas) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 6º da Lei nº 7.347/85.

Fica o compromissário neste ato cientificado de que o procedimento será arquivado e remetido ao Conselho Superior do Ministério Público para homologação do termo ora ajustado, conforme o artigo 49, § 1º do Ato . 395/2018/PGJ.

Araquari, 14 de dezembro de 2020.

**Rachel Urquiza Rodrigues de Medeiros**  
Promotora de Justiça

Constantino Leozir Leoni  
**GUIGA LEONI PARTICIPAÇÕES EIRELI**

**Testemunha 1: Alison Camilo**  
**CPF: 087.902.339-21**

**Testemunha 2: Adriano Soares Gums** (representante da ASSESSORIA  
REGULARIZE EIRELI, CNPJ n. 35.339.737/0001-18)  
**CPF: 901.664.509-87**