

Inquérito Civil n. 06.2016.00005154-0

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça, Matheus Azevedo Ferreira, doravante denominado **COMPROMITENTE**; e **MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o n. 86.051.398/0001-00, com endereço na Rua Jorge Lacerda, n. 75, Centro, São Bento do Sul/SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal *Antonio Joaquim Tomazini Filho* e pelo Procurador Municipal *Adriano Domingos Stenzoski*, OAB/SC n. 6.693; e **EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o n. 04.927953/0001-50, com sede na Rua Benjamin Constant, n. 120, Centro, São Bento do Sul/SC, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente *Adriano Cubas*; doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, nos autos do Inquérito Civil epígrafado, autorizados pelo art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e art. 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e:

CONSIDERANDO as funções institucionais do Ministério Público previstas no art. 127 e no art. 129, ambos da Constituição Federal, na Lei n. 8.625/1993 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público) e na Lei Complementar Estadual n. 738/2019 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Santa Catarina);

CONSIDERANDO que o Ministério Público é a instituição encarregada de promover o Procedimento Preparatório, o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do Meio Ambiente e de outros interesses transindividuais (art. 129, inciso III, da Constituição Federal);

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"* (Constituição Federal, art. 225);

CONSIDERANDO que, em face de tal diretriz, a Constituição da República

define que a política de desenvolvimento urbano será executada pelo Poder Público Municipal e tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182);

CONSIDERANDO que *"meio ambiente em sentido amplo é gênero que abarca o meio ambiente natural (solo, água e ar atmosférico), cultural (patrimônio histórico artístico, arqueológico, paisagístico, turístico) e artificial (espaço urbano construído, substanciado no conjunto de edificações e dos equipamentos públicos)"*¹;

CONSIDERANDO que, na mesma senda, a Lei n. 6.938/81 prevê, em seu art. 2º, inciso I, que *"A Política Nacional do Meio Ambiente tem por objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento sócioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana, atendidos os seguintes princípios: I - ação governamental na manutenção do equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como um patrimônio público a ser necessariamente assegurado e protegido, tendo em vista o uso coletivo [...];*

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inciso XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da Constituição Federal de 1988, e os princípios gerais do direito ambiental da prevenção, da precaução, do poluidor pagador, do direito à sadia qualidade de vida e da obrigatoriedade da intervenção do Poder Público;

CONSIDERANDO que, visando regulamentar o referido dispositivo constitucional, foi editada a Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada de "Estatuto da Cidade", a qual, em seu bojo, traz as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos para garantia da 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;

CONSIDERANDO que, nesse norte, o Município de São Bento do Sul, em 10 de outubro de 2006, instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e Participativo de São Bento do Sul, estabelecendo em seu art. 1º que se consideram diretrizes gerais para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, entre outras: a) garantia do direito à cidade

¹ trecho constante na decisão proferida no Recurso Especial n. 1.597.772 - RJ (2016/0100282-0), de relatoria do Ministro Mauro Campbell Marques

sustentável: direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer; b) planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população, para evitar e corrigir o crescimento desordenado e seus efeitos sobre o meio ambiente; c) oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos adequados; e) ordenação e controle do uso do solo; f) adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município; g) justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes dos processos de urbanização; h) proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; e i) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

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, nas palavras de Celso Antonio Pacheco Fiorillo², *"a política urbano estabelece como um dos princípios o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. [...] Isso significa dizer que a função social da cidade é cumprida quando esta proporciona a seus habitantes o direito à vida, à igualdade, à propriedade e à liberdade (CF, art. 5º, caput), bem como quando garante a todos um piso vital mínimo, compreendido pelos direitos sociais à educação, à saúde, ao lazer, ao trabalho, à previdência social, à maternidade, à infância, à assistência aos desamparados, entre outros encartados no art. 6º";*

CONSIDERANDO que, conforme ainda leciona referido autor, *"em linhas gerais, a função social da cidade é cumprida quando proporciona a seus habitantes uma vida com qualidade, satisfazendo os direitos fundamentais, em consonância com o que o art. 225 preceitua. Podemos identificar quatro principais funções da cidade, vinculando-a à realização: a) da habitação; b) da circulação; c) do lazer; e d) do trabalho"* (p. 261);

CONSIDERANDO que *"a inserção do meio ambiente na ordem social revela o caráter de finalidade que reveste a saúde humana (sadia qualidade de vida) em face dos direitos fundamentais do cidadão ou da sociedade como um todo. Tais direitos sociais são assistidos pela ordem econômica, sem qualquer diminuição de importância desta última. O econômico perante o social assume certo caráter instrumental, uma vez que*

² in Curso de Direito Ambiental Brasileiro, 6.ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 260-261

não pode constituir fim em si mesmo, embora seja indispensável à consecução do bem-estar da coletividade e à sustentabilidade do desenvolvimento nacional. [...] é necessário combinar o dizeres do Estatuto da Cidade com toda a legislação pertinente que, de uma maneira ou de outra, se ocupa da boa qualidade do meio ambiente em geral e, em particular, do ambiente urbano. É oportuno ter diante dos olhos uma sinopse das referências fundamentais feitas à qualidade do meio ambiente, tais como se encontram no texto de Lei³;

CONSIDERANDO que, conforme voto proferido pelo Ministro Herman Benjamin nos autos Recurso Especial n. 302.906/SC, julgado em 26/08/2010, DJe 01/12/2010:

[...]

1. As restrições urbanístico-ambientais convencionais, historicamente de pouco uso ou respeito no caos das cidades brasileiras, estão em ascensão, entre nós e no Direito Comparado, como veículo de estímulo a um novo consensualismo solidarista, coletivo e intergeracional, tendo por objetivo primário garantir às gerações presentes e futuras espaços de convivência urbana marcados pela qualidade de vida, valor estético, áreas verdes e proteção contra desastres naturais.

2. Nessa renovada dimensão ética, social e jurídica, as restrições urbanístico-ambientais convencionais conformam genuína índole pública, o que lhes confere caráter privado apenas no nome, porquanto não se deve vê-las, de maneira reducionista, tão-só pela ótica do loteador, dos compradores originais, dos contratantes posteriores e dos que venham a ser lindeiros ou vizinhos.

3. O interesse público nas restrições urbanístico-ambientais em loteamentos decorre do conteúdo dos ônus enumerados, mas igualmente do licenciamento do empreendimento pela própria Administração e da extensão de seus efeitos, que iluminam simultaneamente os vizinhos internos (= coletividade menor) e os externos (= coletividade maior), de hoje como do amanhã.

4. As restrições urbanístico-ambientais, ao denotarem, a um só tempo, interesse público e interesse privado, atrelados simbioticamente, incorporam uma natureza propter rem no que se refere à sua relação com o imóvel e aos seus efeitos sobre os não-contratantes, uma verdadeira estipulação em favor de terceiros (individual e coletivamente falando), sem que os proprietários-sucessores e o próprio empreendedor imobiliário original percam o poder e a legitimidade de fazer respeitá-las.

Nelas, a sábia e prudente voz contratual do passado é preservada, em genuíno consenso intergeracional que antecipa os valores urbanístico-ambientais do presente e veicula as expectativas imaginadas das gerações vindouras.

³ MILARÉ, Édis. Direito do Ambiente. 3.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p. 631-632

5. A Lei Lehmann (Lei 6.766/1979) contempla, de maneira expressa, as "restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente" (art. 26, VII). Do dispositivo legal resulta, assim, que as restrições urbanístico-ambientais legais apresentam-se como normas-piso, sobre as quais e a partir das quais operam e se legitimam as condicionantes contratuais, valendo, em cada área, por isso mesmo, a que for mais restritiva (= regra da maior restrição). [...]

CONSIDERANDO que, como brilhantemente conclui o E. Ministro no referido voto, *"O Judiciário não desenha, constrói ou administra cidades, o que não quer dizer que nada possa fazer em seu favor. Nenhum juiz, por maior que seja seu interesse, conhecimento ou habilidade nas artes do planejamento urbano, da arquitetura e do paisagismo, reservará para si algo além do que o simples papel de engenheiro do discurso jurídico. E, sabemos, cidades não se erguem, nem evoluem, à custa de palavras. Mas palavras ditas por juízes podem, sim, estimular a destruição ou legitimar a conservação, referendar a especulação ou garantir a qualidade urbanístico-ambiental, consolidar erros do passado, repeti-los no presente, ou viabilizar um futuro sustentável"*;

CONSIDERANDO que, conforme art. 4º da Lei n. 10.257/2001, dentre os instrumentos da política urbana, serão utilizados planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

CONSIDERANDO que, nesse diapasão, a Lei n. 6.766/79 prevê, além de outras obrigações, *"os loteamentos deverão atender, pelo menos aos seguintes requisitos: I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação previstas pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem",* bem como *"as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local"* (artigo 4º, incisos I e IV; grifou-se);

CONSIDERANDO que, ainda, de acordo com a mesma Lei, os equipamentos urbanos abrangem os sistemas de *"escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação"* (artigo 2º, § 5º), ao passo que os equipamentos comunitários são os *"equipamentos públicos de educação, cultura, lazer e similares"* (artigo 4º, § 2º);

CONSIDERANDO que, da mesma forma, a Lei Municipal n. 1.675/2006 dispõe em seu art. 2º, inciso I, alínea c, que, dentre os instrumentos implementadores do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e Participativo está a Lei do Código de Parcelamento;

CONSIDERANDO que a Lei n. 1.678/2006, a qual disciplinou o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de São Bento do Sul/SC, no Capítulo III, elenca os requisitos urbanísticos que devem ser observados pelo loteador, especialmente os delineados nos arts 29 a 32;

CONSIDERANDO que a implementação de loteamentos sem a estruturação mínima constitui ato extremamente danoso capaz de gerar situação prejudicial aos adquirentes dos lotes, aos confrontantes e à ordem urbanística, gerando desrespeito ao bem estar público, em face da ausência de condições mínimas de habitabilidade no local;

CONSIDERANDO que, nesse diapasão, ao tratar do plano de loteamento, José Afonso da Silva (*in* Direito Urbanístico Brasileiro. 4.ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 338) leciona que *"as normas que o disciplinam, quanto aos aspectos urbanísticos, são de competência dos Municípios, pois trata-se de um instrumento importante do plano direito municipal. Planejar um loteamento é planejar uma parte da cidade. 'A Municipalidade que estabelece normas adequadas de loteamento não orienta o próprio desenvolvimento apenas dentro de seus limites, mas o prevê também para o território circunvizinho, até onde alcanças as construções"*;

CONSIDERANDO que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vem acarretando impactos negativos ao ambiente, dos quais se pode citar a supressão de vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, poluição, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco de proteção ambiental e, por consequência, danos ao erário;

CONSIDERANDO a necessidade de se assegurar o fiel 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 se apurou no presente procedimento a existência de loteamento clandestino implantado pela da Empresa Municipal de Habilitação – EMHAB em imóvel localizado na Estrada Pessegueiros, bairro Dona Francisca, São Bento do

Sul/SC, matrícula n. 30.220;

CONSIDERANDO que, conforme lição de José Afonso da Silva:

13. Loteamentos ilegais

43. O parcelamento do solo para fins urbanos, como já dissemos, é uma instituição de direito urbanístico. Isso quer dizer que é uma instituição jurídica. Trata-se, pois, de uma operação que se juridicizou, entrando no mundo jurídico mediante a imposição de normas de Direito objetivo que hão de ser observadas, quer no seu aspecto civil, que, especialmente, no seu aspecto urbanístico, que se conjugam na legislação existente, porquanto as leis municipais sobre a matéria se reportam às exigências da legislação civil sobre o assunto (Lei 6.766/1979), recebendo-as como normas orientadoras do comportamento da Administração local da matéria.

Se essa legislação não for observada, a operação de divisão do solo, ainda que objetivamente tenha a característica de plano de arruamento e de plano de loteamento, em verdade, juridicamente, não terá essa natureza, sem que isso queira dizer que seja destituída de efeitos jurídicos e urbanísticos. **Esses loteamentos (sentido amplo) ilegais são de duas espécies: (a) os clandestinos, que são aqueles que não foram aprovados pela Prefeitura Municipal; (b) os irregulares, que são aqueles aprovados pela Prefeitura mas que não foram inscritos, ou o foram mas são executados em desconformidade com o plano e as plantas aprovadas.**

44. O loteamento clandestino constitui, ainda, uma das pragas mais daninhas do urbanismo brasileiro. Loteadores parcelam terrenos de que, não raro, não têm título de domínio, por isso não conseguem aprovação do plano, quando se dignam a apresentá-lo à Prefeitura, pois o comum é que sequer se preocupem com essa providência, que é onerosa, inclusive porque demanda a transferência de áreas dos logradouros públicos e outras ao domínio público. Feito o loteamento nessas condições, põem-se os lotes à venda, geralmente para pessoas de rendas modestas, que, de uma hora para outra, perdem seu terreno e a casa que nele ergueram, também clandestinamente, porque não tinham documentos que lhes permitissem obter a competente licença para edificar no lote. Praticam-se dois crimes de uma vez – um aos adquirentes de outes, e outro aos princípios urbanísticos –, porque tais loteamentos não recebem o mínimo de urbanificação que convenha ao traçado geral da cidade. Tais loteadores não são urbanificadores, mas especuladores inescrupulosos, que carecem de corretivos drásticos. Eles criam áreas habitadas praticamente sem serem habitáveis, por falta de condicionamento urbanístico, as quais se transformam num quisto urbano de difícil solução, dada a questão social que elas geralmente envolvem.

45. Os loteamentos irregulares constituem outro mal do sistema de parcelamento do solo, especialmente nas grandes cidades. Os

loteadores, nesse caso, providenciam junto à Prefeitura a aprovação do seu loteamento e, depois de conseguí-la, abandonam o caminho da legalidade e enveredam pela ilegalidade, quer executando o loteamento tal como foi aprovado mas sem a inscrição no Registro de Imóveis, quer desrespeitando o plano aprovado e mesmo inscrito, modificando-o à sua conveniência, provocando dificuldades aos compradores de lotes, sob vários aspectos, inclusive quanto à obtenção de licença para edificá-los.

A Prefeitura poderá impedir esses loteamentos, mediante embargo às obras de urbanificação, exigindo sua regularização. É possível, também, à Prefeitura assumir as obras de regularização urbanística do loteamento, mediante autorização legal, cobrando-se, depois, as despesas do loteador. Isso, no entanto, somente deverá ser feito quando o loteamento já estiver edificado, pois não é aceitável que um núcleo urbano fique privado dos benefícios urbanísticos porque o loteador cometeu irregularidades. Muitas vezes há, contudo, quase impossibilidade de regularização; assim é, por exemplo, quando o loteamento clandestino se efetiva em área de propriedade de outrem, que pode ser também vítima.

Cumprir notar que a Lei 6.766/1979 aparelhou um conjunto de normas, bastante rigorosas, destinadas a reprimir loteamentos ilegais e a punir seus promotores (arts. 37-52), inclusive dando poderes ao Município e ao Distrito Federal para empreender a regularização de tais loteamentos às expensas do loteador (art. 40) (Direito Urbanístico Brasileiro. 4ª edição. São Paulo: Malheiros, 2006. P. 343-5; grifou-se).

CONSIDERANDO que embora essa Promotoria de Justiça saiba da importância da implantação de loteamentos, em especial aqueles de interesse social, os quais se constituem em um importante meio para fornecimento de moradia digna aos cidadãos, e não objetive a procrastinação do empreendimento que está sendo implantado pela requerida, não pode furtar-se ao seu dever legal de adoção de providências frente às irregularidades constatadas, sob pena de violação aos deveres constitucionais e infraconstitucionais que regem a atuação ministerial, atividade essa que virá tão somente em benefício não só aos adquirentes dos futuros lotes, mas também aos demais munícipes, mediante o cumprimento dos requisitos legais que circundam à matéria, garantindo-se assim um desenvolvimento urbano regular e, por consequência, o respectivo resguardo dos direitos fundamentais vinculados;

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

1. DO OBJETO

Cláusula 1ª: Este documento tem como objeto a adoção de medidas necessárias à regularização do Loteamento Pessegueiros, executado pela **EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL** no imóvel registrado no Ofício de Registro de Imóveis de São Bento do Sul sob matrícula n. 30.220, de propriedade da referida Autarquia.

2. DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS

Cláusula 2ª – Para a implantação do empreendimento “Loteamento Pessegueiros”, localizado na Estrada Pessegueiros, bairro Dona Francisca, São Bento do Sul/SC, no imóvel matriculado sob o n. 30.220, a EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB ou eventual sucessora, sem prejuízo da observância às outras normas, solicitará o licenciamento ambiental e elaborará e apresentará ao Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, Estudo Ambiental Simplificado (EAS), em atendimento à exigência da Resolução CONSEMA n. 13/2012, da Resolução CONSEMA n. 98/2017 e da Instrução Normativa 03 do Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA.

Cláusula 3ª - O EAS – Estudo Ambiental Simplificado mencionado na cláusula anterior deverá ser elaborado em conformidade com o artigo 2º, inciso XIX, e Anexo II da Resolução CONSEMA n. 98/2017, com o Termo de Referência disponibilizado no anexo 3 da Instrução Normativa IMA n. 03 e, ainda, com as demais exigências formuladas pelo órgão ambiental licenciador.

Cláusula 4ª - As partes signatárias deste Termo de Ajustamento de Conduta concordam que a celebração deste ajuste de conduta não confere desde já o direito à execução e implementação do Loteamento Pessegueiros, direito este que somente será obtido caso o Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA aprove o Estudo Ambiental Simplificado a ser elaborado para a implementação do loteamento e conceda a licença ambiental.

Cláusula 5ª - A EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB ou eventual sucessora e o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL não realizarão qualquer obra para a implementação e construção do Loteamento Pessegueiros enquanto o Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - IMA não aprovar o Estudo Ambiental Simplificado mencionado na cláusula 2ª e não conceder as licenças e autorizações ambientais necessárias para o empreendimento.

Cláusula 6ª - Caso o Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - IMA exija adequação, retificação ou adaptação do Estudo Ambiental Simplificado, a EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB ou eventual sucessora elaborará as correções necessárias **no prazo a ser fixado pelo Órgão ambiental**.

Cláusula 7ª - As partes signatárias deste Termo de Ajustamento de Conduta concordam que caberá ao Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - IMA, dentro de sua autonomia funcional, e por meio de seu corpo técnico, apreciar a legalidade e a regularidade do pedido de licenciamento ambiental e do Estudo Ambiental Simplificado.

Cláusula 8ª - Caso o Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina, na análise do pedido de licenciamento ambiental e do Estudo Ambiental Simplificado, apresente alguma exigência para a aprovação do estudo e a concessão de licença ambiental ao Loteamento Pessegueiros, a EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB ou eventual sucessora e o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL **cumprirão as exigências do órgão ambiental estadual no prazo fixado**.

Parágrafo Primeiro - As obrigações que o IMA poderá exigir e que as partes EMHAB (ou eventual sucessora) e Município de São Bento do Sul serão obrigados a executar, nos termos desta cláusula, abrangem, sem prejuízo de eventuais outras exigências do órgão ambiental, a implementação de melhorias ambientais e sanitárias no local ou entorno do loteamento, a retificação de algum ponto do projeto, a execução de obra de saneamento básico, entre outras obras imprescindíveis para dar qualidade de vida aos moradores e resguardar satisfatoriamente o meio ambiente;

Cláusula 9ª - A obtenção da licença ambiental competente não dispensa os compromissários de providenciar o registro do Loteamento Pessegueiros perante o Cartório do Registro de Imóveis de São Bento do Sul, para fins de abertura das matrículas individualizadas dos lotes.

Parágrafo Primeiro - Os compromissários se comprometem a averbar nos registros gerais da gleba total e dos lotes derivados do empreendimento a existência do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas, indicando que foi assinado pelo Município de São Bento do Sul, EMHAB e pela 3ª Promotoria de Justiça de São Bento do Sul nos autos do Inquérito Civil n. 06.2016.00005154-0, a ser mantida até que expedida a licença ambiental de operação do loteamento;

Cláusula 10ª – O MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL e a EMHAB –

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (ou eventual sucessora) compromete-se na obrigação de fazer consistente em garantir que o empreendimento possua a infraestrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos e comunitários exigidos pela legislação municipal, estadual e federal;

Cláusula 11ª - Ainda com relação à infraestrutura, o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO e a EMHAB (ou sua sucessora) comprometem-se a efetivar a pavimentação das vias que compõem o loteamento, salvo se existente disposição expressa em contrário prevista em legislação estadual ou federal, incluindo os equipamentos dela decorrentes, como o calçamento, meio-fio, as canaletas e a rede de escoamento da água pluvial, tudo em conformidade com o plano diretor e legislação municipal aplicável;

Cláusula 12ª - Com relação à(s) área(s) verde(s), O MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL e a EMHAB – EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (ou eventual sucessora) comprometem-se na obrigação de fazer consistente em cercar o local destinado a esta e fixar placa indicativa e de fácil percepção de que se trata de referida área, visando inibir a sua ocupação indevida;

Parágrafo Primeiro - Após a devida regularização do loteamento, os COMPROMISSÁRIOS apresentarão nesta Promotoria de Justiça, no prazo de 30 (trinta) dias, fotografias que demonstrem o cumprimento da obrigação acima estipulada.

Cláusula 13ª - A EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB ou eventual sucessora e o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL comprometem-se a não efetuar o corte de vegetação nativa e nem de vegetação em área de preservação permanente sem autorização do órgão ambiental competente.

Cláusula 14ª – A EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB (ou eventual sucessora) e o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL comprometem-se a manter e, se necessário, recuperar as áreas de preservação permanente sob o seu domínio localizadas dentro do perímetro do empreendimento denominado "loteamento pessegueiros", abrindo matrículas específicas para elas;

Parágrafo Primeiro – A EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB ou eventual sucessora e o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL comprometem-se a não realizar qualquer forma de intervenção, nem permitir que terceiros o façam, sobre as faixas de área de preservação permanente porventura existente

no local, sem autorização do órgão ambiental competente, bem como a demarcar a referida área e fixar placa indicativa de que se trata de área pública, de proteção ambiental, visando inibir a sua utilização indevida;

Parágrafo Segundo – Caso constatado por órgãos de fiscalização ambiental eventual intervenção indevida nas áreas de preservação permanente, os COMPROMISSÁRIOS comprometem-se a promover a recuperação da área, devendo, para tanto, **no prazo concedido pelo órgão ambiental ou, na falta dele, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da ciência formal da obrigação de reparar o dano**, apresentar ao órgão ambiental competente o Projeto de Recuperação da Área Degradada (**PRAD**), o qual deverá ser elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;

Parágrafo Terceiro – Caso o órgão ambiental competente constate a necessidade de recuperação da área de preservação permanente, a EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB encaminhará cópia do PRAD, de seu protocolo perante o órgão ambiental e do despacho de aprovação ao Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da realização do evento;

Cláusula 15ª - Com relação à infraestrutura, a EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB e o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL, caso obtidas as licenças ambientais necessárias, quando da execução das obras, desde já se obrigam a seguir integralmente os comandos dispostos nas legislações federal, estadual e municipal que tratam da matéria, em especial o art. 4º da Lei n. 6.766/79, as disposições da Lei Estadual n. 17.492/2018, os arts. 4º, 29, 31, 32, 36, 37, 48 a 56 da Lei n. 1.678/2006, os arts. 8º, 57 e 58 da Lei Municipal n. 1.681/2006, os arts. 40 a 132 da Lei Municipal n. 1.677/2006 e os arts. 1º, 9º a 12 da Lei n. 1.676/2006.

Cláusula 16ª - A EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO BENTO DO SUL – EMHAB e o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL comprometem-se a não realizar quaisquer alienações de parcelas de área sobre o imóvel onde se encontra o empreendimento enquanto não registrado o procedimento de loteamento perante o Ofício de Registro de Imóveis de São Bento do Sul.

Cláusula 17ª – o MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL compromete-se a não emitir alvarás de construção e reforma relativamente a projetos de obras e edificações no local do Loteamento Pessegueiros, enquanto não expedida a Licença Ambiental de

Operação do loteamento.

Cláusula 18ª – Os COMPROMISSÁRIOS comprometem-se a, por meio de profissional habilitado, com emissão de ART, **no prazo de 180 (cento e oitenta dias)**, vistoriar todos os taludes e demais áreas que possam vir a apresentar risco de erosão, desbarrancamento ou qualquer outra forma de movimentação de solo, identificando-as e tomando as medidas mitigadoras ou eliminatórias do risco, ou, em caso de impossibilidade, desocupando os imóveis e realocando os moradores.

3. DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 19ª - Em caso de descumprimento das obrigações constantes deste ajuste, cada um dos COMPROMISSÁRIOS, EMHAB - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (ou eventual sucessora) e MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL ficarão sujeitos à **multa no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, valor a ser atualizado segundo o INPC ou outro índice que o suceder a partir da assinatura deste Termo, que incidirá: **mensalmente**, para as cláusulas 2ª, 6ª, 8ª, parágrafo primeiro da 9ª, 10ª, 11ª, 12ª, parágrafo segundo da 14ª, 15ª e 18ª; ou **por evento constatado**, para as cláusulas 3ª, 5ª, 9ª, 13ª, 14ª, parágrafo primeiro da 14ª, 16ª e 17ª; cujo valor será revertido em favor do Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina – FRBL, a qual deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça, sem prejuízo de outras medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;

Parágrafo Primeiro – O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas acima que porventura venham a ser descumpridas;

Parágrafo Segundo – O valor da multa não exime os Compromissários ou eventuais sucessores de dar andamento à execução da(s) obrigação(ões) inadimplida(s);

Parágrafo Terceiro – Não sendo efetuado o depósito do valor da multa no prazo avençado, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina, com atualização monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser depositado;

Parágrafo Quarto – Os COMPROMISSÁRIOS ficam cientes de que o descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica

das obrigações assumidas, inclusive com possibilidade de pedido de decisão judicial que determine o bloqueio de bens e valores de contas bancárias dos devedores da multa cominatória prevista no *caput*.

Parágrafo Quinto – Em caso de incidência da multa cominatória prevista nesta cláusula, os COMPROMISSÁRIOS EMHAB - EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO ou eventual sucessora e MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL deverão buscar o ressarcimento contra o responsável pelo descumprimento deste Ajuste, através de ação de regresso (CRFB, art. 37, § 6^ª); eventual exercício do direito de regresso, no entanto, não pode ser oposto ao Ministério Público, o qual poderá cobrar a multa prevista nesta cláusula de cada um dos compromissários.

4. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 20ª - O COMPROMITENTE poderá fiscalizar a execução do presente acordo sempre que entender necessário, com a adoção das providências legais cabíveis, inclusive determinando vistorias no local e requisitando as providências pertinentes em relação ao objeto das obrigações ora assumidas, as quais deverão ser atendidas pelos COMPROMISSÁRIOS, no prazo fixado na notificação ou requisição.

Cláusula 21ª - Este título executivo não impede ou restringe, de forma alguma, eventual(is) medida(s) judicial(is) ou administrativa(s) caso posteriormente se venha a constatar qualquer violação à legislação ambiental, urbanística ou a outra norma legal.

Cláusula 22ª - O COMPROMITENTE compromete-se a não adotar qualquer medida judicial contra os COMPROMISSÁRIOS que assinam o presente Termo de Ajustamento de Conduta, com relação ao objeto e termos ora ajustados, caso venham a ser fielmente cumpridos os seus dispositivos;

Cláusula 23ª: Eventual impossibilidade de cumprimento dos prazos fixados, por ocorrência de caso fortuito ou força maior, deverá ser comunicada até o prazo de 15 (quinze) dias após sua constatação a esta Promotoria de Justiça, que avaliará a possibilidade de prorrogação dos prazos e, se for o caso, poderá firmar termo aditivo;

Cláusula 24ª: A promoção de arquivamento do Inquérito Civil ao qual se

⁴ § 6º As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

vincula será submetida à apreciação do Conselho Superior do Ministério Público, conforme determina o § 3º do art. 9º da Lei n. 7.347/85, nos termos do art. 49, *caput*, do Ato n. 395/2018/PGJ;

Cláusula 25ª: O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e e art. 784, inciso IV, do Código de Processo Civil, independentemente da homologação e da promoção de arquivamento pelo Conselho Superior do Ministério Público.

São Bento do Sul/SC, 17 de junho de 2021.

Promotor de Justiça

Prefeito Municipal

Procurador Municipal

Presidente da EMHAB