

IC - Inquérito Civil n. 06.2008.00000479-0

## **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça, e o **MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS**, Pessoa Jurídica de Direito Público, por seu Procurador, com base no art. 5º, § 6º, da Lei Federal n. 7.347, de 1985, e art. 97 da Lei Complementar Estadual n. 738, de 2019, e:

Considerando que compete ao Município promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Constituição da República, art. 30, VIII);

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 o defender e preservar para as presentes e futuras gerações (Constituição, art. 225);

Considerando que, para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas (art. 225, § 1º, I); definir espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção (§ 1º, III); e proteger a fauna e a flora (§ 1º, VII);

Considerando 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 (art. 225, § 3º);

Considerando que a Política Nacional do Meio Ambiente objetiva a imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados, e ao usuário, de contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos, independentemente da existência de culpa (Lei Federal n. 6.938, de 1981, art. 4º, VII, e art. 14, § 1º);

Considerando que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (Constituição, art. 182, *caput*);

Considerando que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º);

Considerando que entre as diretrizes gerais da política urbana inserem-se o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente e a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (Lei Federal n. 10.257, de 2001, art. 2º, incisos IV e XIV);

Considerando que a regularização fundiária é disciplinada pela Lei Federal n. 13.465, de 2017, tendo por objetivos, dentre outros, identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; e ordenar o pleno

desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

Considerando que a regularização fundiária urbana pode ser iniciada pelo Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, tanto na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – assim entendida a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda – como na modalidade de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), assim entendida a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior;

Considerando que a Prefeitura Municipal poderá 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, inclusive no âmbito da Reurb (Lei Federal n. 6.766 de 1979, art. 40, *caput*; Lei Federal n. 13.465, de 2017, art. 15, X);

Considerando que as importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o parcelamento clandestino ou irregular do solo urbano ou do núcleo urbano informal serão exigidas do loteador ou do responsável pela ocupação, na hipótese de Reurb-S, e também dos beneficiários, em caso de Reurb-E;

Considerando a necessidade de o Município estruturar-se para dar vazão às demandas de regularização fundiária, com fixação de competências e destinação de recursos humanos para avaliação multidisciplinar;

Considerando que, para fins de regularização fundiária urbana, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edíficos;

Considerando a obrigatoriedade da elaboração de estudos técnicos

quando constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, ou parcela dele, estiver situado em área de risco;

Considerando o princípio da restauração integral, a determinar a responsabilização por todos os efeitos decorrentes da conduta lesiva, incluindo, entre outros aspectos, o prejuízo suportado pela sociedade, até que haja completa e absoluta recuperação do bem lesado, importando, por isso mesmo, na prioridade da recuperação *in natura* do bem degradado, sem embargo da possibilidade de sua cumulação simultânea dos deveres de repristinação natural (obrigação de fazer), compensação ambiental e indenização em dinheiro (obrigação de dar) e abstenção de uso e nova lesão (obrigação de não fazer);<sup>1</sup>

Considerando o princípio da natureza pública da proteção ambiental, segundo o qual o meio ambiente é um valor a ser necessariamente assegurado e protegido para fruição humana coletiva, não sendo passível de apropriação individual e cabendo ao Poder Público e à coletividade a responsabilidade por sua proteção;<sup>2</sup>

Considerando os princípios do poluidor-pagador e do usuário-pagador, pelos quais se busca imputar ao poluidor o custo social da poluição por ele gerada, assim como ao usuário uma contribuição pela utilização de recursos ambientais, engendrando mecanismo de responsabilidade por dano ecológico;<sup>3</sup>

Considerando o princípio da função socioambiental da propriedade, a qual, posto que constitua direito fundamental, não é ilimitado nem inatingível, sendo condicionado ao bem-estar social e à defesa do meio ambiente;<sup>4</sup>

Considerando o princípio da proibição do retrocesso ambiental, que expressa a vedação ao legislador de suprimir a concretização da norma,

<sup>1</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 1198727/MG. Rel. Min. Herman Benjamin. Segunda Turma. Julgado em 14-8-2012.

<sup>2</sup> MILARÉ, Édis. Direito do ambiente. 10.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p.261.

<sup>3</sup> MILARÉ, *op. cit.*, p.268.

<sup>4</sup> MILARÉ, *op. cit.*, p.273.

constitucional ou não, que trate do núcleo essencial de um direito fundamental e, ao fazê-lo, impedir, dificultar ou inviabilizar a sua fruição, sem que sejam criados mecanismos equivalentes ou compensatórios;<sup>5</sup>

Considerando que não existe direito adquirido à degradação do ambiente nem se aplica, no âmbito do Direito Ambiental, a teoria do fato consumado, conforme jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal<sup>6</sup> e do Superior Tribunal de Justiça,<sup>7</sup> no qual a matéria já se encontra sumulada (Enunciado n. 613);<sup>8</sup>

Considerando os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), adotados em setembro de 2015 por ocasião da Cúpula das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável, que teve a participação do Brasil em todas as sessões da negociação intergovernamental, e cujo objetivo 11 se constitui em "tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis", aumentando a urbanização inclusiva e sustentável, e a capacidade para o planejamento e a gestão participativa, integrada e sustentável dos assentamentos humanos até 2030 (meta 11.3) e fortalecendo esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural (meta 11.4);<sup>9</sup>

Considerando a obrigação legal dos servidores públicos de

<sup>5</sup> BENJAMIN, Antônio Herman. Princípio da proibição do retrocesso ambiental. In: COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE, DEFESA DO CONSUMIDOR E FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DO SENADO FEDERAL. Princípio da proibição de retrocesso ambiental. Brasília: Senado Federal, s/d. p.57-58. Disponível em: <[http://www.mma.gov.br/port/conama/processos/93127174/Voto\\_APROMAC\\_ANEXO.pdf](http://www.mma.gov.br/port/conama/processos/93127174/Voto_APROMAC_ANEXO.pdf)>. Acesso em: 21-6-2018.

<sup>6</sup> A Suprema Corte assentou que "a teoria do fato consumado não pode ser invocada para conceder direito inexistente sob a alegação de consolidação da situação fática pelo decurso do tempo" (RE 609745 AgR, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 23-8-2011, publicado em 13-9-2011). No mesmo sentido: RE 275-159, Rel. Min. Ellen Gracie, Segunda Turma, publicado em 11-10-2001; RMS 23593-DF, Rel. Min. Moreira Alves, Primeira Turma, publicado em 02-02-2001.

<sup>7</sup> "Inexiste direito adquirido a poluir ou degradar o meio ambiente. O tempo é incapaz de curar ilegalidades ambientais de caráter permanente, pois parte dos sujeitos tutelados – as gerações futuras – carece de voz e de representantes que falem ou se omitam em seu nome. [...] As APPs e a Reserva Legal justificam-se onde há vegetação nativa remanescente, mas com maior razão onde, em consequência de desmatamento ilegal, a flora local já não existe, embora devesse existir" (REsp 948921/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 23-10-2007). No mesmo sentido: REsp 1394025/MS, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 08-10-2013; AgRg no REsp 1497346/MS, Rel. Min. Mauro Campbell, Segunda Turma, julgado em 19-11-2015.

<sup>8</sup> "Não se admite a aplicação da teoria do fato consumado em tema de Direito Ambiental" (Primeira Seção, julgado em 09-5-2018, publicado em 14-5-2018).

<sup>9</sup> Disponível em: <[http://www.itamaraty.gov.br/images/ed\\_desenvsust/ODSportugues12fev2016.pdf](http://www.itamaraty.gov.br/images/ed_desenvsust/ODSportugues12fev2016.pdf)>. Acesso em: 03-7-2018.

comunicar à autoridade competente todos os ilícitos que tiverem conhecimento em função dos trabalhos desenvolvidos;

Considerando que em 21-5-2019 o Município de Florianópolis e o Ministério Público de Santa Catarina firmaram termo de acordo judicial em que o primeiro se comprometeu viabilizar a deflagração e o processamento de procedimentos administrativos de regularização fundiária de diversas áreas objeto de ações judiciais e inquéritos civis procedimentos preliminares do Ministério Público;

### **Resolvem**

Celebrar o presente acordo, a ser homologado judicialmente, estabelecendo as seguintes cláusulas:

### **DISPOSIÇÕES GERAIS E ABRANGÊNCIA**

**Cláusula 1ª** O presente Termo de Compromisso visa a viabilizar a deflagração e o processamento de procedimento administrativo de regularização fundiária referente à área objeto do procedimento que especifica, valendo-se do instrumento da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**Cláusula 2ª** Apenas o núcleo urbano informal consolidado será objeto de Reurb.

**§ 1º** Considera-se núcleo urbano informal consolidado aquele resultante da clandestinidade, da impossibilidade de titulação ou da sua irregularidade, compreendidos aspectos ambientais, edificado até 22-12-2016, de difícil reversão, considerados o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, a exemplo da drenagem de águas pluviais, do esgotamento sanitário, do

abastecimento de água potável, da distribuição de energia elétrica e da limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

**§ 2º** Os imóveis não edificados inseridos em núcleos urbanos informais consolidados regularizados em sede de Reurb respeitarão as normas edilícias e ambientais previstas no Plano Diretor e na legislação em vigor.

**Cláusula 3ª** É alcançado por este acordo o IC - Inquérito Civil n. 06.2008.00000479-0, referente à área localizada Rua Cecília Jacinta de Jesus, Rio Tavares.

### **ANÁLISE PRELIMINAR**

**Cláusula 4ª** O Município de Florianópolis compromete-se, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da assinatura deste Termo de Acordo, a elaborar diagnóstico da ocupação da área objeto do processo referido na cláusula 3ª, indicando:

I - o histórico da ocupação;

II - o parcelador da gleba ou responsável pela implantação do núcleo urbano informal;

III - a localização e a extensão da ocupação;

IV- a indicação dos lotes e suas dimensões;

V - a identificação de proprietários e ocupantes;

VI - a classificação fundamentada de sua modalidade.

**§ 1º** O prazo estipulado no *caput* poderá ser prorrogado, fundamentadamente, mediante aditivo ao Termo de Acordo.

**§ 2º** Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda

poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal, consideradas as peculiaridades locais, com renda igual ou inferior a três salários mínimos (Lei Complementar Municipal n. 482, de 2014, art. 213, I).

§ 3º Evidenciando-se não se tratar de caso de regularização fundiária, o Município proporá, fundamentadamente, a exclusão da área do presente acordo a qualquer tempo ou deliberará pelo indeferimento do requerimento ou pela não instauração do procedimento administrativo de Reurb, conforme o caso.

§ 4º Na hipótese do parágrafo anterior, o Município informará acerca de eventuais providências adotadas no exercício do poder de polícia para cumprimento de suas competências constitucionais.

§ 5º Sem prejuízo das obrigações previstas nesta cláusula, o Município compromete-se a contratar serviços para levantamento e cadastro de lotes com o objetivo de compor o diagnóstico da ocupação de cada área objeto dos processos referidos na cláusula 3ª, bem como prognóstico para diretrizes e projetos de regularização fundiária, observando o seguinte cronograma:

I – no prazo de 90 (noventa) dias da assinatura do presente Termo o Município se compromete a apresentar o termo de referência de contratação dos serviços para conhecimento do Ministério Público;

II – finalizado o processo licitatório, com os prazos inerentes, o Município se compromete a firmar contrato e expedir ordem de serviços para início dos trabalhos.

### **EQUIPE BÁSICA**

**Cláusula 5ª** O Município de Florianópolis formará, para cumprimento deste Termo de Acordo, Grupo Técnico de Trabalho, composto por servidores lotados no Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (Ipuf), Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SMDU), Secretaria Municipal de Infraestrutura (Diretoria de Habitação), Fundação



Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis (Floram) e Procuradoria-Geral do Município (PGM), sem prejuízo da representação de outros órgãos afetos à matéria.

### **REURB-S**

**Cláusula 6ª** Sendo o núcleo urbano informal classificado na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), o Município, por meio do órgão competente, instaurará incontinênti o procedimento administrativo respectivo, devendo:

a) proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado;

b) notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação, na forma do art. 31 da Lei Federal n. 13.465, de 6 de setembro de 2017.

**Cláusula 7ª** Na Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

**Parágrafo único.** Operada a Reurb-S sobre área de titularidade da União ou do Estado, poderá o Município celebrar ajuste visando à determinação da responsabilidade de elaboração do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

**Cláusula 8ª** O projeto de Reurb-S deverá ser elaborado em até 180 (cento e oitenta) dias, sucessivamente, a contar do início do procedimento administrativo.

**§ 1º** O projeto de Reurb-S deverá ter aprovação ambiental e urbanística pelos órgãos municipais competentes no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado mediante justificativa.

**§ 2º** O não atendimento pelo particular de providências aprovadas

pelo Município no prazo estipulado implicará sua exclusão do procedimento administrativo.

**Cláusula 9ª** O Município executará a implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, no prazo estabelecido pelo cronograma físico definido por ocasião da aprovação do projeto de Reurb-S.

### **REURB-E**

**Cláusula 10** Em se tratando de hipótese de Reurb-E, o Município notificará os potenciais beneficiários e, quando cabível, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal consolidado para que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, apresentem o projeto de regularização fundiária em relação a todo o núcleo.

**Cláusula 11** Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

**§ 1º** As responsabilidades de que trata esta cláusula poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

**§ 2º** Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E, sem prejuízo de medidas administrativas e judiciais contra o parcelador infrator, conforme o caso.

**Cláusula 12** Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários, sem prejuízo de medidas administrativas e judiciais contra o parcelador infrator, conforme o caso.

### **PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Cláusula 13** O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

**Parágrafo único.** O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Cláusula 14** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV- dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

**Parágrafo único.** Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais.

**Cláusula 15** O projeto de Reurb-E será apreciado pelo Município em prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar de sua apresentação, podendo ser prorrogado mediante justificativa.

### **CONCLUSÃO DA REURB**

**Cláusula 16** O processamento administrativo da Reurb será concluído mediante pronunciamento da autoridade competente, por meio do qual deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

**Cláusula 17** Concluída a Reurb, o Município emitirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

**Parágrafo único.** Compete ao Município proceder ao registro da Reurb-S no ofício de registro de imóveis competente.

**Cláusula 18** O cronograma físico definido por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária e a Certidão de Regularização Fundiária serão trazidos aos autos pelo Município, passando a integrar o presente acordo judicial e constituir a obrigação de seu cumprimento.

#### **REGULARIZAÇÃO – LEI N. 6.766, DE 1979**

**Cláusula 19** O Município adotará medidas judiciais, na forma do art. 38 e 40 da Lei Federal n. 6.766, de 1979, devendo notificar o parcelador para que proceda à regularização do parcelamento clandestino ou irregular do solo urbano se:

- a) tiver deliberado pelo indeferimento do requerimento ou pela não instauração do procedimento administrativo de Reurb (cláusula 4ª, § 3º);
- b) o projeto de Reurb tiver sido rejeitado pelos órgãos técnicos competentes; e
- c) tiverem decorrido 180 (cento e oitenta) dias da notificação a que se refere a Cláusula 10 sem que os legitimados tenham requerido a Reurb.

**Cláusula 20** Nas hipóteses da cláusula anterior, deverá o Município regularizar o 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, cabendo-lhe cobrar o ressarcimento aos responsáveis pelo parcelamento do solo.

**§ 1º** A regularização promovida pelo Município, na forma da Lei Federal n. 6.766, de 1979, não poderá contrariar o disposto em seu artigos 3º e 4º,

bem como os padrões urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e na Lei Municipal n. 1.215, de 1974.

**§ 2º** Caberá ao Município, na hipótese de desatendimento das normas referidas no parágrafo anterior, promover as medidas judiciais e extrajudiciais visando à demolição das edificações desconformes.

### **DISPENSA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Cláusula 21** Para fins da Reurb, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios (Lei Federal n. 13.465, de 2017, art. 11, § 1º).

**§ 1º** A dispensa de exigências e parâmetros referida no *caput* será autorizada mediante justificada impossibilidade de seu atendimento e dependerá da definição de compensações urbanísticas, ambientais e/ou outras.

**§ 2º** Na hipótese de indenização em dinheiro, o valor será fixado pelo Grupo Técnico de Trabalho a partir de critérios objetivos previamente definidos por ato do Poder Público e será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado pela Lei Complementar Municipal n. 482, de 2014.

### **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E ÁREAS DE RISCO GEOLÓGICO**

**Cláusula 22** Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**Cláusula 23** Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais consolidados que ocupam áreas de preservação permanente, o projeto de regularização fundiária deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

**Parágrafo único.** O estudo técnico mencionado no *caput* deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água (Lei Federal n. 12.651, de 2012, art. 64).

**Cláusula 24** Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais consolidados que ocupam áreas de preservação permanente não identificadas como áreas de risco, o processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos:



I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da área de preservação permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber (Lei Federal n. 12.651, de 2012, art. 65).

**Cláusula 25** Não se admitirá Reurb em área de preservação permanente identificada pelos estudos técnicos mencionados no § 2º do art. 11 da

Lei Federal n. 13.465, de 2017, como área de risco.

**Cláusula 26** Na impossibilidade de regularização dos lotes considerados de interesse específico em função do risco geológico ou impacto ambiental, o Município de Florianópolis notificará os ocupantes do núcleo urbano informal em prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da apresentação do estudo técnico, para desocupação da área, sem prejuízo da relocação imediata em caso de urgência ou emergência identificados pelos órgãos competentes.

**Cláusula 27** A compensação ambiental por equivalente ecológico será admitida mediante demonstração da impossibilidade da restauração natural no próprio local do dano, ensejando a substituição do bem afetado por outro que lhe corresponda funcionalmente em área de influência, de preferência direta, da degradada.

§ 1º Na hipótese de a reparação *in natura* revelar-se insuficiente ou inviável, admitir-se-á a indenização em dinheiro.

§ 2º O valor da indenização será fixado pelo Grupo Técnico de Trabalho a partir de critérios objetivos previamente definidos por ato do Poder Público e será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado pela Lei Complementar Municipal n. 482, de 2014.

**Cláusula 28** Para fins de Reurb-E, as construções em distanciamento inferior a 15 (quinze) metros dos cursos d'água são consideradas obras irregulares e sujeitas à demolição, não sendo suscetíveis de qualquer forma de regularização, excluídas as edificações antigas regularizadas em conformidade com a legislação em vigor à época de sua realização.

#### **PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS E ESTUDOS TÉCNICOS AMBIENTAIS**

**Cláusula 29** A definição dos parâmetros urbanísticos específicos de que trata a cláusula 21 e os estudos técnicos ambientais referidos na cláusula 22

levarão em conta os princípios do Direito Ambiental, notadamente os da natureza pública da proteção ambiental, da função socioambiental da propriedade, da proibição do retrocesso ambiental, do poluidor/usuário-pagador, assim como a inexistência do direito subjetivo à degradação ambiental e a inaplicabilidade da teoria do fato consumado em matéria ambiental.

### **CLÁUSULA PENAL**

**Cláusula 30** O descumprimento injustificado dos prazos e obrigações previstos neste acordo judicial importará em multa diária, em desfavor do Município de Florianópolis, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), assegurado o direito de regresso contra o responsável, na forma do art. 37, § 6º, da Constituição da República, sem prejuízo da incidência de sanções penais e por ato de improbidade administrativa.

**Parágrafo único.** Os valores arrecadados a título de multa diária serão revertidos em benefício do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados (FRBL), conforme previsto no art. 13 da Lei Federal n. 7.347, de 1985, e na Lei Estadual n. 15.694, de 2011.

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 31** Com objetivo de coibir novas ocupações clandestinas e irregulares em todo seu território, deverá o Município exercer, de forma regular, a fiscalização por intermédio do controle, da vigilância, da desocupação das áreas protegidas e de um plano de fiscalização eficiente, podendo configurar sua omissão ato de improbidade administrativa e ilícito penal.

**Parágrafo único.** O Município apresentará ao Ministério Público o plano de fiscalização e correspondente cronograma de implementação em prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Cláusula 32** As irregularidades no parcelamento do solo, incorporações ou construções recentes, identificadas durante os trabalhos de

diagnóstico ou regularização fundiária serão comunicadas à autoridade fiscal responsável, com cópia ao Ministério Público para acompanhamento ou proposição de medidas que entender cabíveis.

**Cláusula 33** A celebração deste Termo de Acordo acarretará o arquivamento do procedimento administrativo em cujos autos ele foi firmado.

§ 1º O arquivamento do procedimento extrajudicial deverá ser homologado pelo Conselho Superior do Ministério Público, na forma do art. 9º da Lei n. 7.347, de 1985.

§ 2º Não constituirá condição de eficácia do Compromisso de Ajustamento de Conduta a homologação, pelo Conselho Superior do Ministério Público, do arquivamento do respectivo procedimento investigatório, conforme art. 35 do Ato n. 395/2018/PGJ.

Por estarem assim compromissados, firmam este Termo, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, conforme art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347, de 1985.

Florianópolis, 20 de novembro de 2019.

Rogério Ponzi Seligman  
**Promotor de Justiça**  
28ª Promotoria de Justiça

Rafael Poletto dos Santos  
**Subprocurador-Geral do Município**  
Município de Florianópolis

Testemunhas:

1 Aldo Abraão Massih Jr.: \_\_\_\_\_

2 Ivan Luz de Andrade da Silva: \_\_\_\_\_