

## **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

### **Regularização Fundiária Urbana – Bom Pastor**

IC - Inquérito Civil nº 06.2016.00004213-0

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado neste ato pelo Promotor de Justiça Eduardo Sens dos Santos, titular da 9ª Promotoria de Justiça de Chapecó, e de outro lado o **MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 83.021.808/0001-82, com sede na Avenida Getúlio Vargas, n. 957-S, centro, Chapecó, neste ato representado pelo Prefeito, Luciano José Buligon; a **EMPRESA IMOBILIÁRIA SERAFIM E. BERTASO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, baixada administrativamente em 31/12/2008, inscrita no CNPJ/MF sob n. 76.379.320/0001-66, com sede na Rua Aquiles Tomazelli, n. 477, Centro, Chapecó neste ato representada pela advogada Claudiane Denti, OAB 57.317; juntamente com o terceiro interessado **Ivan Tozzo**, brasileiro, empresário, casado com **Rosane Maria De Marco Tozzo**, ele portador da cédula de identidade n. 1.492.704, inscrito no CPF n. 195.926.399-49, natural de Chapecó, nascido em 24/10/1954, filho de Antonio Tozzo e de Lidia Maria Mantelli Tozzo, com endereço de correio eletrônico ivan@tozzoalimentos.com.br; ela comerciante, portadora da cédula de identidade n. 699.904, inscrita no CPF n. 492.462.409-87, natural de Chapecó, nascida em 17/12/1962, filha de José Antonio de Marco e de Erna Damschi de Marco, com endereço de e-mail: rosane@demarcoveiculos.com.br, residente e domiciliada na Rua Curitiba n. 179, apartamento n. 601, Centro, Chapecó/SC, também neste ato representados pela advogada drª Claudiane Denti, doravante denominados *compromissários*;

**CONSIDERANDO** a tramitação no âmbito desta Promotoria de Justiça do presente procedimento tendente a apurar a ocupação irregular do solo urbano nos lotes 7A e 102, quadras 1999 e 1987 de propriedade do Município de Chapecó (matrículas n. 51.138 e 59.583 – fls. 423/424), sendo, portanto, área pública, e na quadra 1998 da Imobiliária Serafim e Bertaso (matrícula n. 60.733 – fl. 422), Bairro Bom Pastor, nesta cidade (localização contida à fl. 208);

**CONSIDERANDO** que no decorrer do presente procedimento constatou-se que o local constitui também área de preservação permanente;

**CONSIDERANDO** que, por ter sido instituído na clandestinidade, não há infraestrutura básica pois as vias públicas não contam com pavimentação, existindo apenas o traçado das ruas; não há no local sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de efluentes; a energia elétrica é fruto, na maioria dos casos, de ligações clandestinas (fls. 204/225), as construções não respeitaram a distância do curso d'água e despejam esgoto *in natura* no curso hídrico, que serve de depósito de resíduos e entulhos. Em virtude da indevida intervenção, as residências situadas nas proximidades do curso hídrico estão sujeitas a inundações (fl. 191).

**CONSIDERANDO** as fotografias das fls. 192/201, 214/218, 220/224, 431/441, 450/451 e 460/463;

**CONSIDERANDO** que os danos ambientais provocados pela ocupação irregular do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos à manutenção do equilíbrio ecológico e da saúde da população, além de acarretar sérios riscos e prejuízos à ordem urbanística;

**CONSIDERANDO** que quando realizado o levantamento topográfico, os profissionais concluíram que "parte da área de estudo é passível de regularização desde que sejam executadas as obras de infraestrutura

básicas" (fl. 225) e que servidores atuantes no setor de Vigilância Sanitária sugeriram a implantação do sistema de coleta de esgoto (fl. 445 e 449/452). Portanto, com os estudos técnicos de fls. 190/201, 204/225 e 311/335, o caminho é a regularização fundiária;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei n. 10.257/2001 e na Lei n. 6.766/79, a primeira, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Carta Magna, e, a segunda, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, nas quais constam diretrizes gerais urbanas, padrões de desenvolvimento urbano e impõem o crescimento ordenado das cidades, tutelando, pois, interesse de natureza difusa atinente ao chamado meio ambiente artificial, entendido como espaço urbano construído;

**CONSIDERANDO** que o Estatuto da Cidade - Lei n. 10.257/2001 estabelece no bojo do art. 4º que "para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: [...] V – institutos jurídicos e políticos: [...] q) regularização fundiária";

**CONSIDERANDO** a inviabilidade de regularização da área com base na Lei n. 6.766/79 em razão do contido no parágrafo único do art. 3º, mas que, de outro lado, a Lei da Reurb (Lei n. 13.465/17) permite a promoção de regularização mediante critérios mais flexíveis e prevê medidas destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

**CONSIDERANDO** que, a despeito das modalidades de regularização previstas, aplica-se no caso em comento a utilização da Reurb de interesse social (Reurb-S), que se enquadra aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;

**CONSIDERANDO** que segundo o contido no art. 6º, parágrafo único, do Decreto n. 9.310/18, para a classificação 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 ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo e tal renda não poderá ser superior ao quíntuplo do salário mínimo vigente no País. O levantamento de fls. 251/258 demonstra a renda familiar abaixo disso;

**CONSIDERANDO** que nos termos do art. 33 parágrafo único e art. 37 da Lei n. 13.465/17, compete ao Município:

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

[...]

Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**CONSIDERANDO** que, nos termos do art. 64 da Lei n. 12.651/12: "na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de

regularização fundiária urbana";

**CONSIDERANDO** que no âmbito municipal o Plano Diretor (Lei Complementar n. 541/2014) estabeleceu em seu art. 13 que o "município promoverá o direito à moradia digna, através da reestruturação e qualificação dos espaços territoriais informais, da ampliação da oferta, da democratização do acesso e do reconhecimento e regularização das ocupações habitacionais consolidadas", sendo que um dos objetivos, previsto no inciso IV, é o de promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, como favelas e parcelamentos irregulares ou clandestinos, incorporando-os às áreas urbanas regulares, garantindo o acesso à moradia e aos serviços públicos essenciais, a recuperação ambiental dos espaços territoriais degradados e a simplificação da legislação do parcelamento do solo e das normas edilícias;

**CONSIDERANDO** que o Plano Diretor reservou o Título VI para tratar sobre a regularização fundiária, merecendo destaque neste momento o art. 329, *verbis* :

Art. 329. A infraestrutura exigida para as áreas objeto de processos de regularização fundiária deverá constituir-se, no mínimo das seguintes obras:

- I - abertura de ruas e pavimentação primária com cascalho;
- II - sistema de drenagem pluvial;
- III - rede de abastecimento de água potável;
- IV - coleta e manejo de resíduos sólidos;
- V - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VI - rede coletora de efluentes conectada ao sistema municipal, sendo permitido na ausência deste, que o tratamento seja efetuado através de sistema próprio e adequado às características locais da área a ser regularizada.

**CONSIDERANDO** que o Município tratou do assunto recentemente por meio do Decreto n. 38.366/2020 que dispõe sobre a regulamentação do processo administrativo de Regularização Fundiária - Reurb e dele citam-se os pertinentes artigos 5º e 32:

Art. 5º. A regularização fundiária poderá ser instaurada também

de ofício pelo Município, sendo publicizada sua decisão.  
[...]

Art. 32. O Município de Chapecó promoverá prioritariamente a regularização fundiária nas áreas públicas de sua propriedade, cabendo ao Poder Público Municipal, nos casos de Reurb-S, o desenvolvimento e custeio de todo o processo de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial.

§ 1º. O Município poderá atuar na regularização fundiária de áreas privadas, nos casos em que existir acordo ou determinação judicial para tanto e em núcleos urbanos informais privados classificados como de interesse social - Reurb-S, conforme interesse, disponibilidade e critérios previstos neste Decreto.

§ 2º. O critério para atuação do Município nos requerimentos de Reurb protocolados por particulares e classificados como Reurb-S, que necessitem do suporte técnico do Município para elaboração, execução e aprovação da Reurb, obedecerão à ordem de recebimento do pedido, considerando-se a data do protocolo.  
[...]

**CONSIDERANDO** que no ano de 2017, conforme levantamento de fls. 251/258 residiam no local sob análise 76 famílias, englobando um total de 249 pessoas, sendo certo que passados 3 anos o número de habitantes cresceu. Tais moradores possuem o direito social de moradia em ambiente que disponha dos itens mais básicos de infraestrutura;

**CONSIDERANDO** que é preciso proteger o meio ambiente das ações danosas e poluentes e cessar vez por todas a problemática que há anos se arrasta;

**CONSIDERANDO** que, apesar da intenção demonstrada no despacho de fls. 412/415 de ajuizar a competente ação, este subscritor entende prudente a realização de última tentativa de resolução consensual do impasse, especialmente porque no mais recente documento juntado ao procedimento o Município declarou expressamente que "possui interesse em promover a regularização fundiária" (fl. 494);

**CONSIDERANDO** o interesse dos compromissários junto a quadra 1998 (objeto da matrícula n. 60.733) e que o imóvel 7, da quadra 1999,

de propriedade do compromissário Ivan Tozzo é limítrofe aos lotes urbanos 7A e 102, da quadra 1999, o qual possui ocupações irregulares advindas do deslocamento de famílias dos lotes 7A e 102 da quadra 1999, sendo de difícil regularização e retomada da posse do imóvel;

**RESOLVEM** celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985, mediante os seguintes termos:

### **DO OBJETO**

**Cláusula 1ª** - O presente compromisso de ajustamento de condutas tem como objeto a adoção das medidas para regularizar o núcleo urbano informal, ocupado por população de baixa renda e instituído clandestinamente, nas quadras 1999 e 1987 (lotes n. 7A e 102 – matrículas n. 51.138 e 59.583 – fls. 423/424, e lote 7) e quadra 1998 (matrícula n. 60.733 – fl. 422), bairro Bom Pastor, nesta cidade, o que será feito por meio da utilização da modalidade de regularização fundiária urbana de interesse social – Reurb-S;

### **DAS OBRIGAÇÕES COMUNS**

**Cláusula 2ª** - O Município desapropriará por interesse social, em 30 dias, a área objeto das matrículas nº 51.138 e 59.583 e 60.733;

**Cláusula 3ª** - A imobiliária Serafim Enoss Bertaso, Ivan Tozzo e Rosane Maria de Marco Tozzo aceitam a desapropriação a título gratuito, comprometendo-se a assinar todos os documentos necessários para tanto.

### **DO MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

**Cláusula 4ª** - O Município de Chapecó instaurará e concluirá em 36 meses procedimento administrativo de regularização fundiária urbana de interesse social – Reurb-S nas áreas outrora indicadas, nos termos do art. 14,

inciso I, da Lei n. 13.465/17, guardando obediência ao rito e prazos previstos no art. 20 e seguintes do mesmo diploma;

**Cláusula 5ª** - O compromissário custeará e realizará todas as obras de infraestrutura necessárias para a regularização fundiária, englobando, dentre outros, a abertura e pavimentação adequada das vias públicas, a pavimentação asfáltica, a construção de muro de contenção para cheias e o sistema de esgoto, dentre outras medidas, nos termos do art. 36 da Lei n. 13.465/2017;

**Parágrafo primeiro** - Todas as obras e serviços deverão atender às normas técnicas regulamentares;

**Parágrafo segundo** - O sistema de esgoto pode ser realizado por terceiros, no curso do procedimento da Reurb.

**Cláusula 6ª** - Com exceção das edificações recentes, inclusive as objeto do Inquérito Civil Público n. 06.2020.00001468-0, aquiesce o Ministério Público com a manutenção das edificações atuais situadas no local;

**Cláusula 7ª** - O compromissário assume a obrigação de fiscalizar as construções existentes no local, mantendo-se inalterada a situação tal como se encontra, ciente de que as residências situadas em área de preservação permanente não poderão ser ampliadas, cabendo a demolição na eventualidade de assim procederem;

**Parágrafo Primeiro** - O compromissário assume a obrigação de fiscalizar e impedir que sejam realizadas vendas, promessas de venda, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar lotes sem a completa regularização fundiária do núcleo informal;

**Parágrafo Segundo** - O compromissário se obriga a proceder à demolição de eventuais novas construções em área de preservação permanente;

**Cláusula 8ª** - O compromissário comprovará ao Ministério Público, no prazo de 60 dias, a entrega de cópia do presente compromisso de



ajustamento de condutas aos moradores, contendo a indicação da casa, o nome do morador cientificado e sua assinatura;

**Cláusula 9ª** - O Município requererá a suspensão das execuções fiscais relacionadas aos imóveis objeto deste procedimento até a concessão da remissão tributária dos débitos referentes aos imóveis;

**Cláusula 10ª** - O Município de Chapecó, em seis meses, por meio de lei específica, concederá a remissão tributária dos débitos referentes aos imóveis objeto deste compromisso;

**Parágrafo único** – Em caso de rejeição do projeto de lei de remissão, o Município requererá o levantamento da suspensão das execuções;

## **DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 11ª** - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, os compromissários ficarão sujeitos a multa diária de R\$ 1.000,00, ou multa de R\$ 100.000,00 por ocorrência, a critério do Ministério Público;

**Parágrafo primeiro** - As multas eventualmente aplicadas reverterão em favor do Fundo Estadual de Reconstituição dos Bens Lesados;

**Parágrafo segundo** - O pagamento de eventual multa não exime os compromissários do cumprimento das obrigações contraídas;

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 12ª** - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, de natureza civil, contra os compromissários, desde que cumpridos os itens ajustados, no prazo estabelecido;

**Cláusula 13ª** - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Dito isto, por estarem as partes ajustadas e compromissadas,

firmam o compromisso de ajustamento de conduta em três vias, com igual eficácia de título executivo extrajudicial.

Chapecó, 11 de novembro de 2020

Eduardo Sens dos Santos  
**Promotor de Justiça**

Fabiano David Baldissarelli  
**Promotor de Justiça**

Luciano José Buligon  
**Prefeito Municipal**

Pedro Luiz Volkweis Filho  
**Procurador-Geral do Município**

Claudiane Denti  
**OAB/SC 57.317**