

Inquérito Civil n. 06.2019.00002205-7

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça Luis Felipe Fonseca Católico, titular na 1ª Promotoria de Justiça Única da Comarca de Garopaba, e de outro lado **JOSÉ CARLOS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, pedreiro, filho de Maria Lúcia Batista de Souza e João Batista de Souza, nascido em 26/02/1979, natural de Garopaba/SC, RG n.º 3.880.239, CPF n.º 028.188.819-19, residente e domiciliado na Rodovia GRP401 Pedro Manoel de Lima, s/n, bairro Macacu, Garopaba/SC, CEP 88495-000, Telefone (48) 9.9812-6846, doravante denominados Compromissários, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2019.00002205-7, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e:

CONSIDERANDO que o Ministério Público, por força do art. 129, inciso III, da Constituição Federal, é o órgão público encarregado de promover o Procedimento Preparatório, Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do Consumidor, do Meio Ambiente e de outros interesses transindividuais;

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, *caput*);

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da Constituição Federal, e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

CONSIDERANDO que o Estatuto das Cidades estabelece, como uma de suas diretrizes, a regularização fundiária e urbanização, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais (art. 2º, inc. XIV);

CONSIDERANDO as diretrizes gerais da política urbana previstas no art. 2º, incisos I, VI "c", e XIV da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades);

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 a divisão de áreas de imóveis urbanos é regulada pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n.º 6.766/79);

CONSIDERANDO o que dispõe o parágrafo único do art. 3º da Lei n.º 6.766/79¹;

CONSIDERANDO que o art. 18, inciso V da Lei n.º 6.766/79 estabelece que, para o registro do loteamento será necessária a apresentação do ato de aprovação da Prefeitura Municipal, no qual constará a execução das obras exigidas pela legislação municipal, incluindo, no mínimo, as vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e obras de escoamento de águas pluviais ou da aprovação de um cronograma para sua implantação, com duração máxima de 4 (quatro) anos;

CONSIDERANDO que, já dispunha o art. 4º, inciso I, do mesmo diploma legal, que os loteamentos devem possuir, no mínimo: áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação prevista no plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

CONSIDERANDO que, por equipamentos urbanos, o art. 5º, parágrafo único, da Lei n.º 6.766/79, entende todos aqueles referentes ao abastecimento de águas, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

CONSIDERANDO ser obrigação dos loteadores a execução dos projetos de infraestrutura básica, estando inclusive sujeitos ao ressarcimento de danos à desapropriação, medidas previstas nos artigos 40 e 41 da Lei n.º 6.766/79;

CONSIDERANDO que, quanto a tramitação do processo de aprovação do loteamento, pode-se fixar as seguintes fases: **a)** pedido de diretrizes (arts. 6º e 7º da Lei n.º 6.766/79); **b)** apresentação do projeto (art. 9º da Lei n.º 6.766/79); **c)** aprovação

¹ Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

pela Prefeitura (art. 12 da Lei n.º 6.766/79); **d)** pré-registro: nesta fase é obrigatória a publicação do pedido de registro e, se houver impugnação, será a mesma decidida pelo juiz competente; **e)** execução: o projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no programa de execução, com duração máxima de 2 (dois) anos, sob pena de caducidade da aprovação (art. 12, §1º, e art. 18, inciso V da Lei n.º 6.766/79; e, **f)** registro (arts. 18 a 24 da Lei n.º 6.766/79);

CONSIDERANDO que as áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, são áreas de uso comum do povo e acima de tudo devem proporcionar qualidade de vida não só à população emergente do loteamento implantado, como também aos moradores de bairros vizinhos, com a utilização de área de lazer públicas (praças, jardins, parques, além de outros equipamentos comunitários), motivos pelos quais, mesmo não havendo infraestrutura nos locais de domínio público, deve haver uma rigorosa fiscalização por parte do Município, com a finalidade de evitar a ocupação por particulares;

CONSIDERANDO que o artigo 50, inciso I da Lei Municipal n.º 1.467/2010, alterado pelo art. 8º da Lei Municipal n.º 1.680/2012 determina que *as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, sendo que a área destinada aos equipamentos urbanos e comunitários nunca será inferior a 5% em todos os loteamentos, inclusive populares;*

CONSIDERANDO que tramita nesta Promotoria de Justiça o **Inquérito Civil n.º 06.2019.00002205-7**, com o objetivo de *apurar suposto parcelamento irregular de solo na Servidão Nicolau Fernandes de Souza, bairro Areias de Palhocinha, no município de Garopaba/SC;*

CONSIDERANDO que foi apurado no referido Inquérito Civil a venda de pelo menos 11 (onze) lotes pelo COMPROMISSÁRIO na Servidão Nicolau Fernandes de Souza, bairro Areias de Palhocinha, Garopaba, oriundos de parcelamento do solo clandestino;

CONSIDERANDO que na área apurada não houve implantação de infraestrutura pelo parcelador, tampouco reserva de áreas verde e de uso institucional;

CONSIDERANDO o ofício SPTMA n.º 315/2018 elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento Territorial e Meio Ambiente de Garopaba (fls. 19-79);

CONSIDERANDO o Auto de Constatação n.º 18709/2326/2018 elaborado pela Polícia Militar Ambiental (fs. 102-110);

CONSIDERANDO o interesse do COMPROMISSÁRIO em promover a regularização do loteamento clandestino, assumir a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura necessárias, e assumir o compromisso de reservar e preservar área verde no local e recompor qualquer dano que porventura foi ou seja provocado ao meio ambiente;

CONSIDERANDO, ao final, a autorização para lavrar com o interessado termo de compromisso de ajustamento de condutas às exigências legais, como previsto no art. 5º, § 6º da Lei 7.347/85;

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, representado neste ato pelo Promotor de Justiça ora subscrevente, titular na 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Garopaba, e o COMPROMISSÁRIO JOSÉ CARLOS DE SOUZA RESOLVEM formalizar, neste instrumento, termo de compromisso de ajustamento de condutas, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do objeto

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto promover a regularização de loteamento clandestino implantado na Servidão Nicolau Fernandes de Souza, bairro Areias de Palhocinha, Garopaba/SC, nas coordenadas geográficas -28.050601, -48.651613, com área aproximada de 15.000m² sem a observação da Lei 6.766/79.

CLÁUSULA SEGUNDA – Das obrigações

Item 1 - O COMPROMISSÁRIO se compromete na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do loteamento clandestino, por si implantado em área aproximada de 15.000m², nas coordenadas geográficas -28.050601, -48.651613, Servidão Nicolau Fernandes de Souza, bairro Areias de Palhocinha, Garopaba/SC, e para tanto:

Item 1.1 - O COMPROMISSÁRIO se compromete, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do presente termo, a regularizar o parcelamento de solo urbano no imóvel descrito no item 1, bem como implantar na

forma do cronograma que for apresentado e aprovado no respectivo procedimento as obras do parcelamento do solo urbano do aludido imóvel;

Item 1.2 - A regularização mencionada no caput deverá ser realizada mediante loteamento, respeitados os requisitos legais, mediante a obtenção das autorizações e licenças ambientais necessárias à regularização do empreendimento, observando-se ainda as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/79, Lei Estadual n. 6.063/82 e no Plano Diretor Municipal, além de outras que porventura sejam aplicáveis à espécie;

Item 1.3 - Obtidas as licença ambientais, o Compromissário se compromete na obrigação de fazer consistente em apresentar, **no prazo de 60 (sessenta dias)**, todos os projetos para aprovação perante o Município de Garopaba/SC (artigo 12 da Lei n. 6.766/79), para fins de regularização das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas, do sistema de escoamento de águas pluviais e colocação do meio-fio, no parcelamento do solo da área indicada no item 1, na cidade de Garopaba/SC;

Item 1.4 – O COMPROMISSÁRIO se obriga a seguir estritamente todas as diretrizes do licenciamento ambiental deferido ao empreendimento, com todas as suas condicionantes, em especial às áreas de preservação permanente – APP, reserva legal e a não intervenção, sem autorização, nas eventuais áreas de mata;

Item 1.5 – Uma vez escoados os prazos estipulados na presente cláusula, o COMPROMISSÁRIO se compromete, nos **30 (trinta) dias** subsequentes, a comprovar a regularização do empreendimento, mediante apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel a esta Promotoria de Justiça, e mediante apresentação de termo de vistoria realizada pelo setor competente do Município de Garopaba/SC, atestando a completa regularização do empreendimento;

Item 1.6 - Após a devida regularização do parcelamento do solo, os Compromissários promoverão o registro na serventia imobiliária (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Garopaba/SC), e apresentarão nesta Promotoria de Justiça, **no prazo de 15 (quinze) dias**, as matrículas atualizadas dos imóveis envolvidos;

Item 1.7 - Em não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, O COMPROMISSÁRIO se obriga a

desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados, desfazendo eventuais obras já realizadas, **no prazo de 12 (doze) meses** contados do indeferimento do procedimento de parcelamento do solo urbano.

Item 2 – O COMPROMISSÁRIO se compromete na obrigação de fazer consistente em elaborar o projeto de loteamento de acordo com a legislação vigente (artigo 8º, inciso I, da Lei Estadual n. 6.063/1982; e Resolução Conjunta IBAMA/FATMA n.1/95), observando-se, em relação as áreas verde e institucional, a seguinte distribuição do percentual de 35% de áreas comuns: 50% (cinquenta por cento) áreas de circulação, 37,5% (trinta e sete vírgula cinco por cento) áreas verdes e 12,5% (doze vírgula cinco por cento) áreas institucionais.

Item 3 – O COMPROMISSÁRIO se compromete na obrigação de fazer, **no prazo de 10 (dez) dias** contados da assinatura do presente termo, a afixar na entrada do Loteamento em questão placa em local visível, de 2mx3m com as informações (i) Inquérito Civil e número, (ii) com dizeres "**LOTEAMENTO PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO POR TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA COM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA. PROIBIDA COMERCIALIZAÇÃO DE SEUS LOTES**", (iii) data da assinatura do TAC; (iv) prazo para a conclusão da regularização; (v) imagem do levantamento planialtimétrico do imóvel. A comprovação do avençado se dará mediante apresentação de registro fotográfico nesta Promotoria de Justiça, no mesmo prazo.

CLÁUSULA TERCEIRA – Da Obrigação de Não Fazer

Item 1 - Como medida impeditiva de novos danos ambientais, o Compromissário se compromete na obrigação de não fazer, consistente em não realizar qualquer negócio jurídico, como a venda de lotes, novas construções, dentre edificações, benfeitorias ou aterros, até a regularização do loteamento e o devido registro no Cartório de Registro de imóveis;

Item 1.1 – O descumprimento dos comandos insertos ensejará, além do pagamento da multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por ato e na demolição da construção irregular e na instauração de Inquérito Policial para apurar o crime previsto no artigo 50 da Lei n. 6.766/79.

CLÁUSULA QUARTA – Da Fiscalização do TAC

A fiscalização das cláusulas do presente compromisso de ajustamento de conduta será realizada pelo Ministério Público, quando esgotados os prazos anteriormente previstos ou quando se fizer necessário, o qual poderá se valer do auxílio dos órgãos ambientais e polícia militar ambiental, por meio de vistorias, bem como ser encaminhado ao Município em assunção de obrigação.

CLÁUSULA QUINTA – Da inexecução

A inexecução do presente compromisso pelo Compromissário, e a inobservância a quaisquer dos prazos e obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelo Compromissário ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, iniciar a imediata execução do presente título.

CLÁUSULA SEXTA – Da possibilidade de aditamento do TAC

As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

CLÁUSULA SÉTIMA – Da cláusula penal

O descumprimento de quaisquer das cláusulas anteriores, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito, formal e devidamente justificados ao Ministério Público Estadual, sujeitará o inadimplente, na medida de sua responsabilidade, ao pagamento de multa diária correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) - exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com o índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até o efetivo desembolso, a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL), sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

Item 1 - Quaisquer das multas estipuladas nesta cláusula serão revertidas ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados, cujo valor deverá ser pago em espécie mediante Guia de Depósito.

Item 2 – Para a execução da referida multa e tomada das medidas

legais pertinentes, será necessário tão somente relatório, auto de constatação ou de infração, ou documento equivalente lavrado pelos órgãos ambientais fiscalizadores.

CLÁUSULA OITAVA – Da postura do Ministério Público

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor do **COMPROMISSÁRIO**, no que diz respeito aos itens ajustados, caso estes sejam devidamente cumpridos, bem como a fiscalizar o cumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta, inclusive procedendo eventual execução, caso haja necessidade.

CLÁUSULA NONA – Da abrangência do compromisso

Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão ou entidade fiscalizatória, nem limita ou impede o exercício, por eles, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

CLÁUSULA DÉCIMA – Da vigência

O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua celebração e terá prazo indeterminado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Da formação do título executivo extrajudicial

Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85 e art. 784, inciso IV, do Código de Processo Civil, sendo que o arquivamento do **Inquérito Civil n.06.2019.00002205-7** será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Ciência do Arquivamento

Ficam, desde logo, o **COMPROMISSÁRIO** cientificado de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõem o § 3º do artigo 9º

da Lei nº 7.347/85 e o artigo 49 do Ato n. 395/2018/PGJ.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Foro competente

Fica eleito o foro da Comarca de Garopaba para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

Por estarem compromissados, firmam este **TERMO**, em 2 (duas) vias de igual teor.

Garopaba, 22/08/2019.

LUIS FELIPPE FONSECA CATÓLICO
PROMOTOR DE JUSTIÇA

JOSÉ CARLOS DE SOUZA
Compromissário