

**Inquérito Civil n. 06.2013.00009037-6**

### **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 **GLADEMIR LUIZ FRANCO**, brasileiro, divorciado, representante comercial, filho de João Franco e Olga Franco, nascido em 26/04/1961, natural de Campinas do Sul/RS, portador do RG n.º 1015178, CPF n.º 386.202.009-68, residente e domiciliado na Rua Ari San Severino, n.º 23, bairro Campo D'Una, Garopaba/SC doravante denominado Compromissário, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2013.00009037-6, 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 6.766/79<sup>1</sup>;

**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

<sup>1</sup> 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 nº 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.

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 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 06.2013.00009037-6**, com o objetivo de apurar eventual parcelamento irregular do solo em Garopaba/SC;

**CONSIDERANDO** que da análise dos autos, verificou-se a realização de 12 (doze) ações de usucapião, sendo 8 (oito) delas em área sem infraestrutura implantada, com indícios de parcelamento de solo clandestino;

**CONSIDERANDO** o Parecer Técnico n.º 18/2016/\*GAM/CAT elaborado pelo Centro de Apoio Operacional do Ministério Público, qual verificou início de urbanização próximo as áreas usucapidas, sendo realizado o alargamento das ruas e delimitação de lotes;

**CONSIDERANDO** o ofício SPTMA n. 165/2017 encaminhado pela Secretaria Municipal de Planejamento Territorial e Meio Ambiente, qual comprova o cadastro imobiliário dos imóveis localizados na Servidão PMG 48 em nome do Compromissário junto a Prefeitura de Garopaba, sem a observação das disposições da Lei n.º 6.766/79;

**CONSIDERANDO** o interesse do COMPROMISSÁRIO em promover a regularização do loteamento clandestino e assumindo a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura necessárias, além de 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 os interessados 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 GLADEMIR LUIZ FRANCO 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 dos imóveis localizados nos seguintes endereços:

(i) Rua São José, bairro Campo Duna, imóvel de 497,17m² de área,

usucapido por meio da ação judicial n.º 167.12.000541-2;

(ii) Rua São José, bairro Campo Duna, imóvel de 450,13m² de área, usucapido por meio da ação judicial n.º 167.12.000545-5;

(iii) Rua São José, bairro Campo Duna, imóvel de 869,20m² de área, usucapido por meio da ação judicial n.º 167.12.000548-0;

(iv) Servidão PMG 48, bairro Campo Duna, imóvel de 428,25m² de área, usucapido por meio da ação judicial n.º 167.12.000543-9 (lote 4);

(v) Servidão PMG 48, bairro Campo Duna, imóvel de 471,10m² de área, usucapido por meio da ação judicial n.º 167.12.000547-1 (lote 5);

(vi) Servidão PMG 48, bairro Campo Duna, imóvel de 594,95m² de área, usucapido por meio da ação judicial n.º 167.12.000546-3 (lote 6);

(vii) Servidão PMG 46, bairro Campo Duna, imóvel de 450,37m² de área, usucapido por meio da ação judicial n.º 167.12.000540-4 (lote 7); e,

(viii) Servidão PMG 46, bairro Campo Duna, imóvel de 750,84m² de área, usucapido por meio da ação judicial n.º 167.12.000544-7 (lote 8);

(ix) Demais lotes cadastrados na Servidão PMG 48, bairro Campo Duna, Garopaba/SC, com **área total (imóveis da Servidão PMG48) aproximada de 9.250m²**;

perante o Cartório de Registro de Imóveis de Garopaba/SC por parte do Compromissário, com o objetivo de frear ocorrência de dano ambiental no local bem como eventual dano aos consumidores locais.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – Das obrigações**

**Item 1** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se, no **prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, contados da assinatura do presente termo, a regularizar os imóveis descritos na CLÁUSULA PRIMEIRA perante o Ofício de Registro de Imóveis de Garopaba/SC;

**Item 2** – O COMPROMISSÁRIO compromete-se em realizar, no **prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, após o cumprimento da cláusula anterior, os procedimentos legais relativos ao parcelamento do solo em relação a tal imóvel estabelecidos na Lei n. 6.766/79, Lei Estadual n. 6.063/82 e Lei Municipal de Garopaba n. 1.467/10, além de outras que porventura sejam aplicáveis às espécies,

obtendo todas as licenças pertinentes;

**Item 3** – O COMPROMISSÁRIO deverá submeter os projetos de loteamento ao órgão ambiental para obtenção do licenciamento ambiental, no **prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, contado da subscrição do ajuste, obtendo o licenciamento ambiental perante o IMA/SC, incluindo a LAO, no prazo subsequente de até **210 (duzentos e dez) dias**;

Item 3.1 - Caso haja necessidade de adequação, alteração ou suplementação do projeto a pedido do órgão ambiental, estas deverão ser providenciadas em **até 30 (trinta) dias**;

Item 3.2 - Em caso de demora no processamento do licenciamento ambiental imputável exclusivamente ao órgão ambiental, não haverá incidência da cláusula penal;

**Item 4** – O COMPROMISSÁRIO compromete-se a protocolar perante o Município de Garopaba os projetos de loteamento para obtenção da licença municipal para o parcelamento do solo, no **prazo de até 180 (cento e oitenta) dias**, contado da subscrição do ajuste;

Item 4.1 – O COMPROMISSÁRIO deverá obter o licenciamento municipal, no prazo subsequente de até **180 (cento e oitenta) dias** ;

Item 4.2 - Caso haja necessidade de adequação, alteração ou suplementação do projeto a pedido do órgão municipal, estas deverão ser providenciados em até 15 (quinze) dias;

**Item 5** – O COMPROMISSÁRIO compromete-se a requerer o registro e registrar, no Ofício de Registro de Imóveis de Garopaba, o parcelamento do solo, em **até 180 (cento e oitenta) dias** da aprovação municipal;

Item 5.1 - Caso haja necessidade de adequação, alteração ou suplementação do pedido de registro, por solicitação do Oficial Registrador ou do Ministério Público, estas deverão ser providenciadas em até **15 (quinze) dias**;

**Item 6** – O COMPROMISSÁRIO compromete-se a executar integralmente todas as obras de infraestrutura do parcelamento, no prazo de **36 (trinta e seis) meses**, contados da subscrição do ajuste;

**Item 7** - O COMPROMISSÁRIO assumem a obrigação de 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 8** – O COMPROMISSÁRIO se comprometem a observar área a seguinte distribuição do percentual de 35% de áreas comuns, devendo se dar 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) para áreas institucionais;

**Item 9** - O COMPROMISSÁRIO assumem a obrigação de executar todas as obras de infraestrutura necessárias, previstas e aprovadas no projeto de loteamento;

**Item 10** - O COMPROMISSÁRIO assumem a obrigação de não realizar qualquer ato de alienação, ainda que informal, na área referente ao presente Termo, enquanto não cumprir fielmente as cláusulas deste Termo de Ajustamento de Conduta;

**Item 11** - O COMPROMISSÁRIO comprometem-se, nos **15 (quinze) dias subsequentes** ao escoamento dos prazos das cláusulas aqui estabelecidas, a dar conhecimento de seu cumprimento a esta Promotoria de Justiça;

### **CLÁUSULA TERCEIRA – 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 pelos Compromissários ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, iniciar a imediata execução do presente título.

### **CLÁUSULA QUARTA – 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 QUINTA – 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 SEXTA – 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 SÉTIMA – 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 OITAVA – Da vigência**



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

**CLÁUSULA NONA – 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. 06.2013.00009037-6** será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

**CLÁUSULA DÉCIMA – 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 PRIMEIRA – 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, 30 de Setembro de 2019.

LUIS FELIPPE FONSECA CATÓLICO  
**Promotor de Justiça**

GLADEMIR LUIZ FRANCO  
**Compromissária**