

Inquérito Civil n. 06.2019.00004924-6

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA n. 0005/2021/04PJ/CON

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** (MPSC), por seu Promotor de Justiça; e de outro lado o **MUNICÍPIO DE IRANI**, doravante nomeado Compromissário, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 82.939.455/0001-31, com sede na Rua Eilírio de Gregori, n. 207, Centro, Irani/SC, representado por seu Prefeito Vanderlei Canci, no Inquérito Civil n. 06.2019.00004924-6, autorizados pelo art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e art. 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e

CONSIDERANDO que o Ministério Público, por força do art. 129, III, da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB/1988), é o órgão público encarregado de promover o Procedimento Preparatório, o 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"* (art. 225, caput, CRFB/1988);

CONSIDERANDO que meio ambiente, de acordo com o art. 3º, I, da Lei n. 6.938/1981, é *"o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas"*;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, XXIII; 170, VI; 182, § 2º; 186, II, e 225, CRFB/1988, e, ainda, os princípios da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257/2001), que fixam normas de ordem pública reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos

cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e, ainda, as demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

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, de uso e de ocupação do solo e de edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais (art. 2º, XIV);

CONSIDERANDO que, de acordo com o Estatuto das Cidades, entre outras, são diretrizes gerais da política urbana: *“I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; (...) VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (...) c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; (...) XIV – 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);

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 importar em sérios riscos e prejuízos à ordem urbanística;

CONSIDERANDO que a Emenda 26, de 14/2/2000, que alterou a CRFB/1988, trouxe à categoria de direitos sociais a moradia, junto da educação, da saúde, do trabalho, do lazer, da segurança, da previdência social, da proteção à maternidade e à infância e da assistência aos desamparados, vale dizer, após 12 anos de sua edição original, a Constituição da República finalmente consagrou o direito à moradia dentre aqueles que conferem dignidade aos cidadãos;

CONSIDERANDO que o direito à moradia é reconhecido como direito humano em diversas declarações e em diversos tratados internacionais de direitos humanos do qual o Estado Brasileiro é parte, em especial na Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948 (art. XXV), no Pacto Internacional de

Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966 (art. 11), na Convenção Sobre os Direitos da Criança de 1989 (art. 21), na Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver, de 1976, e na Agenda 21 sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992 (Capítulo 7);

CONSIDERANDO, ainda, que o direito à moradia e o direito a cidades sustentáveis, reconhecidos como direitos humanos pelo sistema internacional e nacional de proteção dos direitos humanos, são os fundamentos para a promoção de política urbana que tenha como meta e prioridade a urbanização e a regularização dos assentamentos precários para a melhoria das condições de vida tanto no aspecto da moradia como ambiental, por meio da flexibilização dos padrões urbanísticos (art. 2º, XIV, da Lei n. 10.257/2001);

CONSIDERANDO, a seu turno, que a ordem urbanística também impulsiona a Atuação Ministerial e tem amparo no art. 182 da CFRB/1988: *"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"*;

CONSIDERANDO a necessidade de se compatibilização, no caso presente, do conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO que a divisão de áreas de imóveis urbanos é regulada pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/1979) e, no caso do Estado de Santa Catarina, na Lei Estadual n. 17.492/2018;

CONSIDERANDO que o art. 4º, I, da Lei n. 6.766/1979 dispõe que os loteamentos devem possuir, no mínimo: áreas destinadas a sistemas de circulação; implantação de *equipamento urbano* e comunitário e espaços livres de uso público proporcionais à densidade de ocupação prevista no plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 3º, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979: *"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";

CONSIDERANDO que a Lei n. 13.465/2017, de 11 de julho de 2017, trouxe novos conceitos e parâmetros à regularização fundiária em âmbito nacional;

CONSIDERANDO que a Lei n. 13.465/2017 é regulamentada pelo Decreto n. 9.310/2018, contendo normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana;

CONSIDERANDO que a Lei n. 13.465/2017 instituiu para o *"território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes"* (art. 9º);

CONSIDERANDO que caberá ao Município classificar, caso a caso, as modalidades de Reurb (art. 30, I, da Lei n. 13.465/2017);

CONSIDERANDO que *"a classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas"* (art. 13, § 5º, da Lei n. 13.465/2017);

CONSIDERANDO que a gratuidade em relação às custas e aos emolumentos dos atos registrais relacionados no art. 13, § 1º, da Lei n. 13.465/2017, alcança somente os beneficiários da Reurb-S;

CONSIDERANDO que núcleo urbano informal consolidado é definido como *"aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município"* (art. 11, III, da Lei n. 13.465/2017);

CONSIDERANDO que *"constituem objetivos da Reurb, a serem*

observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda; V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; VII - garantir a efetivação da função social da propriedade; VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária” (art. 10 da Lei n. 13.465/2017);

CONSIDERANDO que, na Reurb-E, “a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados” (art. 33, II, da Lei n. 13.465/2017);

CONSIDERANDO que, como condição de aprovação da Reurb-E, os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes;

CONSIDERANDO o teor do art. 35 da Lei n. 13.465/2017, que diz: “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”;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 36 da Lei n. 13.465/2017, o projeto urbanístico de regularização fundiária deve conter, no mínimo, a 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”;

CONSIDERANDO que, por infraestrutura essencial a ser contemplada na Reurb, o art. 36, § 1º, da Lei n. 13.465/17 relaciona: “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 pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais”;

CONSIDERANDO que, na Reurb-E, por ocasião da aprovação dos

projetos de regularização fundiária, os municípios deverão definir os responsáveis pela implementação dos sistemas viários, da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos e das medidas de mitigação, pela compensação urbanística e ambiental, bem como pelos estudos técnicos, responsabilidades essas que podem ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E (art. 38 da Lei n. 13.465/2017);

CONSIDERANDO que, se houver área disponível integrante do núcleo urbano informal consolidado, deve-se resguardar, preferencialmente, o percentual de 35% sobre o total da gleba para fins de instalação de equipamentos urbanos e preservação de áreas verdes (art. 7º da Lei Estadual n. 17.492/2017);

CONSIDERANDO que somente se não houver disponibilidade de área será possível aplicar o disposto no art. 11, § 1º, da Lei nº 13.465/2017, que dispõe: *“para fins da Reurb, 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 edifícios”*;

CONSIDERANDO que, estando o núcleo urbano informal consolidado inserido, total ou parcialmente, em **área de preservação permanente** ou em unidade de conservação, **a Reurb-E também deverá observar o disposto no art. 65 da Lei n. 12.651/2012**, tornando-se obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso, nos termos do art. 11, § 2º, da Lei n. 13.465/2017;

CONSIDERANDO que o art. 39 da Lei n. 13.465/2017 estabelece que, quando os núcleos urbanos informais estiverem situados, total ou parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, devem ser realizados estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos, ficando a aprovação da Reurb condicionada à implantação das medidas indicadas nos estudos realizados;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 36, § 6º, do Decreto nº 9.310/18: *“Na Reurb-E de área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, a **realocação** dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado será providenciada pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb”*;

CONSIDERANDO que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano e a ocupação desordenada de áreas públicas e privadas vêm importando em impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco e, por consequência, danos ao erário;

CONSIDERANDO a necessidade de se assegurar o cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a importância da preservação do ambiente, da saúde, da segurança e da qualidade de vida da população, compatibilizando-a com o direito constitucional à moradia;

CONSIDERANDO a existência no âmbito desta Promotoria de Justiça do Inquérito Civil n. 06.2019.00004924-6, instaurado para apurar possível parcelamento clandestino do imóvel de matrícula n. 29.280, localizado na Avenida Valdecir Angelo Zampieri, 1356, Irani/SC, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Concórdia, pela empresa Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda. ME;

CONSIDERANDO que com a instrução deste procedimento apurou-se que o imóvel de matrícula n. **matrícula n. 29.280**, localizado na Avenida Ângelo Zampieri, 1356, Irani/SC, foi objeto de loteamento clandestino, porquanto foi fracionado em no mínimo **34** lotes, conforme tabela abaixo:

	Vendedor	Comprador	Área (m²)	Data
1	Leonir Guimarães	Valdir Kaster		
2		Elsa Francisco Neis		
3	Domingos Grisa	Marli Gallas	360,00	23-2-2007
4	Moinho Colonial Irani Ltda ME (Madir Dalla Costa Grisa)	Adelmo Leoratto	360,00	29-3-2007
5	Jacir José Vargas de Andrade	Edimar Balbinot	360,00	11-3-2008
6		Antoninho Vanildo Moraes da Silva		
7	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Marli Maria de Oliveira	431,518	11-3-2019
8	Luis Adair Moraes	Celso Adhemar de Lima	280,00 a 370,00	18-3-2015
9	Leonir Luiz Fernandes	Geni Cassol	400,00	1º-3-2005
10	Angelina Pogere Zanaro	Adelino Zamarki	410,00	23-1-2014
11	Domingos Lírio Grisa	Jamir Pasquali	3.000,00	19-9-1995
12	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Antoninha Alves e Genesio Antonio Dalberti	542,77	15-8-2019
13	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Ivanir Pigosso	561,76	21-5-2019

4ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CONCÓRDIA

14	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Ladi Sganzerla e Gildete Pretto Sganzerla	380,36	21-5-2019
15	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Delize Fátima Gubert Zenaro	597,63	13-6-2019
16	Antonio Milan e Roseli Eliza Tibolla Mila	Pedro Romansini e Zulmira Salete Romani	360,00	25-2-2004
17	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Chaiane Camila Dalla Costa	432,70	11-3-2019
18	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Maria Julia Pigosso	442,37	26-3-2019
19	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Ivete Pigosso	405,08	26-3-2019
20	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Cristiane Milan	433,78	22-8-2019
21	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Cristina Milan	460,80	22-8-2019
22	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Ivanor José Parizotto e Juliane Valcarenghi	411,56	17-4-2010
23	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Jair Dalberti	422,50	2-4-2019
24	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME	Fernandes Guimarães e Nardina Colaço Guimarães	900,00	26-9-2019
25	Domingos Lírio Grisa	Doraci Ribeiro	360,00 390,00	16-2-2007 9-5-2007
26	Senhorinha de Fátima dos Santos	Geferson João Alves Dias	400,00	20-7-2011
27	Ivete Terezinha Mass Zenaro	Elena Savi Pedroso e Leonir Pedroso	420,00	13-4-2011
28	Valdir Luiz Pedroso	Chaiane Pedroso	387,50	23-7-2018
29	Madalena Marcia Guareski	Ana Cláudia Mantoani do Amaral e Gustavo Castaman Brunoro		17-6-2008
30	Geraldo Antonio Jacinto	Antonio Vicente	375,00	4-10-2005
31	Sidinei Antonio da Silva	Edimar Balbinot	420,00	8-2-2008
32	Gilmar Biondo	Ivanir Pigosso	419,40	7-7-2008
33	Domingos Lírio Grisa	Alcides Augusto Pigosso	360,00	8-6-2010
34	Domingos Lírio Grisa	Darci Leoratto	2.000,00	13-7-2006

CONSIDERANDO que, parte dos lotes criados (10) já possuem matrícula própria em razão da aprovação de pedidos de usucapião extrajudicial, que outros (2) estão com o pedido em andamento e o que restante (22) possuem apenas contratos de compra e venda;

CONSIDERANDO que, conforme informações colhidas pelo órgão ambiental, os lotes criados a partir de parcelamento clandestino foram divididos em

quadras e possuem infraestrutura básica, compreendendo ruas abertas, rede de energia elétrica e abastecimento de água;

CONSIDERANDO que o parcelamento do imóvel em tela é anterior a 22/12/2016, existe um avançado estado de ocupação que se iniciou na década de 90 (núcleo urbano informal), pelo que se aponta para a possibilidade de encaminhamento para regularização fundiária urbana do local (Reurb), nos moldes da Lei n. 13.467/2017;

CONSIDERANDO, por fim, o interesse manifesto do **COMPROMISSÁRIO** em realizar a **regularização fundiária**, encontrando-se legitimado para tal (art. 14 da Lei n. 13.465/2017), com observância das responsabilidades e dos custeios definidos no art. 33 da Lei n. 13.465/2017), além de estimular o processo de inclusão social das referidas famílias;

CONSIDERANDO que, a teor do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985, os órgãos públicos legitimados, dentre eles o **MPSC**, poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial;

RESOLVEM

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

1. OBJETO:

Cláusula 1ª. Este Termo de Ajustamento de Conduta tem como objeto a adoção de medidas indispensáveis à regularização fundiária urbanística e ambiental para fins de habitação de interesse específico (Reurb-E) ou de interesse social (Reurb-S), de ocupação existente no imóvel de matrícula de **matrícula n. 29.280**, com área de 29.311,59 m², registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Concórdia, localizado na Avenida Ângelo Zampieri, 1356, Irani/SC, a qual foi fracionada clandestinamente pela empresa Moinho Colonial Irani Ltda ME (atual Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME).

2. OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

Cláusula 2ª. O Compromissário compromete-se, **no prazo de 120 dias** contados da assinatura do contrato com a empresa ou entidade contratada

para tanto, a elaborar **estudos técnicos** de ocupação quanto ao imóvel de matrícula de **matrícula n. 29.280**, com área de 29.311,59 m², registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Concórdia, localizado no município Irani, a qual foi fracionada clandestinamente pela empresa Moinho Colonial Irani Ltda ME (atual Incorporação de Empreendimentos Imobiliários Grisa Ltda ME). e **estudos técnicos socioambientais** se a área ocupada envolver APP, área de risco e unidade de conservação (arts. 64 e 65 da Lei n. 13.465/2017), devendo ser assinado por equipe multidisciplinar de profissionais técnicos, concursados ou com ART ou RRT, contendo, no mínimo, as seguintes informações, capazes de indicar o diagnóstico e o prognóstico da situação:

2.1. Em se tratando de Reurb-E:

- 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 suscetíveis 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.

2.2. Em se tratando de Reurb-S:

- I - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;
- II - identificação dos recursos ambientais, dos passivos, das fragilidades ambientais, bem como das restrições e das potencialidades da área;
- III - especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implementados, outros serviços e equipamentos públicos;
- IV - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais, sejam subterrâneas;
- V - especificação da ocupação consolidada existente na área;
- VI - 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 - indicação das faixas ou das 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 suscetíveis de regularização;
- VIII - avaliação dos riscos ambientais;
- IX - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e
- X - demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 1º. Do estudo socioambiental referido no *caput*, poderão constar laudos técnicos e estudos já existentes e realizados na área objeto da Reurb.

§ 2º. No prazo de 10 dias contado da conclusão do estudo

socioambiental, o Compromissário fará a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça.

§ 3º. O Compromissário compromete-se a observar os requisitos previstos nos arts. 64 (Reurb-E) e 65 (Reurb-S) da Lei n. 12.651/2012, quando da elaboração do estudo socioambiental.

Cláusula 3ª. O Compromissário, no prazo de 90 dias contados da finalização do estudo socioambiental, compromete-se a elaborar o **projeto de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) ou de interesse social (Reurb-S)**, que deverão conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 35 da Lei n. 13.465/2017, quais sejam:

- 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.

§ 1º. O projeto de parcelamento do solo/regularização fundiária, após os trâmites procedimentais e técnicos pertinentes, deverá ser analisado e aprovado pelo Prefeito Municipal por meio de decreto ou ato administrativo equivalente, que consistirá na aprovação do licenciamento urbanístico do projeto de Reurb.

§ 2º. As famílias que efetivamente estiverem inseridas em área de risco que não comporte a sua eliminação, a sua correção ou a sua administração deverão ser realocadas em novos imóveis providenciados pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb (conforme art. 36, § 6º, do Decreto n. 9.310/2018).

§ 3º. Não se admitirá Reurb em área de preservação permanente identificada pelos estudos técnicos mencionados no art. 11, § 2º, da Lei Federal n. 13.465/2017 como área de risco.

§ 4º. No prazo de 10 dias contado da aprovação do projeto de regularização pelo Prefeito Municipal, o Compromissário fará a entrega de cópia integral do seu teor, bem como da ata da audiência nesta Promotoria de Justiça.

Cláusula 4ª. O registro da regularização fundiária deverá seguir o previsto nos arts. 42 a 54 da Lei n. 13.465/2017 e nos arts. 40 a 52 do Decreto n. 9.310/2018.

Cláusula 5ª. O Compromissário compromete-se, **no prazo de 12 meses** contado do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório competente, a implementar o sistema viário e a infraestrutura essencial, previstos no art. 36, § 1º, da Lei n. 13.465/2017, **exigindo o custeio ou o reembolso dos beneficiários no caso da Reurb-E.**

Cláusula 6ª. As responsabilidades por custeio e implementação deverão ser definidas durante a Reurb, mediante termos de compromisso.

Parágrafo único. A realização de obras de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, pelo Compromissário, bem como a sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb (art. 36, § 3º, da Lei n. 13.465/2017), observado sempre o custeio pelos potenciais beneficiários ou requerentes privados **no caso da Reurb-E** (art. 33, parágrafo único, II, da Lei n. 13.465/2017).

Cláusula 7ª. O Compromissário se obriga, preferencialmente, a resguardar o percentual mínimo de 35% sobre o total da gleba regularizável para fins de instalação de arruamento, equipamentos urbanos e preservação de áreas verdes (art. 7º da Lei Estadual n. 17.492/2017).

Parágrafo único. Somente se não houver disponibilidade na área objeto da Reurb-E, é que será possível aplicar o disposto no art. 11, § 1º, da Lei n. 13.465/2017, que dispõe: *“para fins da Reurb, 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 edifícios”,* comprometendo-se com **as devidas compensações urbanísticas e ambientais,** nos termos do art. 11, § 2º, da Lei n.

13.465/2017.

3. DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 8ª. Em caso de descumprimento das obrigações assumidas, o Compromissário estará sujeito a protesto e às seguintes multas, que deverão ser reajustadas mensalmente pelo INPC ou índice equivalente, revertidas para o FRBL, mediante expedição futura de boleto bancário, definidas na tabela abaixo:

Cláusula descumprida	Valor da Multa	Referência
Cláusula 2ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
§ 2º da Cláusula 2ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
§ 3º da Cláusula 2ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
Cláusula 3ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
§ 1º da Cláusula 3ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
§ 2º da Cláusula 3ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
§ 3º da Cláusula 3ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
Cláusula 4ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
Cláusula 5ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
Cláusula 6ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
Parágrafo único da Cláusula 6ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso
Cláusula 7ª	R\$ 500,00	Por dia útil de atraso

§ 1º. O não cumprimento do ajustado nas obrigações constantes das cláusulas 2ª a 7ª implicará no pagamento das multas referidas na tabela acima e na execução judicial das obrigações de fazer assumidas.

§ 2º. As multas acima estipuladas serão exigidas independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, estando o Compromissário constituído em mora com a simples ocorrência do evento.

Cláusula 9ª. Eventual descumprimento das cláusulas ajustadas por caso fortuito ou força maior, ou outro importante motivador, deverá ser formalmente relatado, justificado e comprovado, hipótese em que o Ministério Público analisará e decidirá sobre a aceitação ou não da justificativa apresentada para fins de isenção das multas previstas na Cláusula 8ª.

4. ALTERAÇÃO DOS PRAZOS:

Cláusula 10. Os prazos estipulados nas Cláusulas 2ª a 7ª poderão ser estendidos, sem a formalização de termo aditivo, mediante apresentação de justificativa e de cronograma, os quais serão devidamente analisados por esta

Promotoria, que deferirá ou não o pedido.

5. ADITAMENTO:

Cláusula 11. Não sendo o caso de simples modificação de prazos, as partes poderão rever o presente ajuste, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objeto o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessária.

6. A POSTURA DO MINISTÉRIO PÚBLICO:

Cláusula 12. 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 a eventual execução, caso haja necessidade.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 13. Todos os prazos estipulados, salvo previsão expressa, passam a correr a partir da assinatura do presente termo de ajustamento de conduta, pelo último signatário, momento em que o acordo entrará em vigor.

Cláusula 14. Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e art. 784, IV, do Código de Processo Civil.

Cláusula 15. O presente termo de ajustamento de conduta, e o inquérito em que este tramita, será arquivado e submetido à homologação do Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, § 3º, da Lei n. 7.347/1985, procedendo-se à abertura de procedimento administrativo próprio para sua fiscalização.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, em três vias.

Concórdia, 1 de julho de 2021.

(assinatura digital)
Fabício Pinto Weiblen
Promotor de Justiça

Raul Lennon Matos Nogueira
Advogado do Município

Município de Irani
Vanderlei Canci
Prefeito Municipal