

**Inquérito Civil n. 06.2018.00003889-0**

**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**0017/2018/PJ/OTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA,** por seu Promotor de Justiça Thiago Alceu Nart denominado COMPROMITENTE, e **Mãe Aparecida Comércio de Combustíveis e Empreendimento EIRELI,** empresa individual de responsabilidade limitada, com personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 21.325.732/0001-21, com sede na Estrada Geral São Sebastião do Canoas, interior do Município de Canoas, representada seu administrador Clóvis Daniel Souza da Costa, brasileiro, casado, empresário, nascido em 08/05/1980, portador do RG n. 3686217/SSP-SC, inscrito no CPF n. 006.229.649-33, residente e domiciliado na Rua Olga Baldessar, n. 103, Bairro Poço Rico, Município de Otacílio Costa, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00003889-0, com fulcro no §6º, do artigo 5º, da Lei n. 7.347/85 e no artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000; e

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público é uma instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, competindo-lhe proteger o patrimônio público e social, adotando todas as medidas legais e judiciais cabíveis, bem como fiscalizar a correta

aplicação da legislação, conforme dispõem o artigo 127, *caput*, e o artigo 129, inciso III, ambos da Constituição Federal;

**CONSIDERANDO** as funções institucionais do Ministério Público previstas nos artigos 127 e 129 da Constituição Federal; no § 1º do artigo 8º da Lei n. 7.347/85; no inciso IV do artigo 25 da Lei n. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); e no inc. VI do artigo 82 da Lei Complementar Estadual n. 197/00 (Lei Orgânica Estadual do Ministério Público do estado de Santa Catarina);

**CONSIDERANDO** que "são funções institucionais do Ministério Público: [...] III - promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos" (artigo 129, inciso III, da Constituição Federal);

**CONSIDERANDO** que o artigo 225 da Constituição Federal dispõe 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".

**CONSIDERANDO** que o § 3º do já mencionado artigo 225 da Constituição Federal, prevê 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";

**CONSIDERANDO** que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vêm acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, dano 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 preservação do ambiente, da ordem urbanística, da saúde, da segurança e da qualidade de vida da população;

**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 e interesse social 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 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, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (artigo 2º, inciso XIV);

**CONSIDERANDO** que um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano visa à proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

**CONSIDERANDO** a tramitação nesta Promotoria de Justiça do Inquérito Civil n. 06.2018.00003889-0, diante da suposta prática de parcelamento irregular de solo por Mister Clovis Souza da Costa nos imóveis matrículas n. 2.320 e 2.321, L2, do RI de Otacílio Costa, relacionado ao "Loteamento Vó Dautilha", localizado neste Município e Comarca de Otacílio Costa.

**CONSIDERANDO** que ficou apurado a existência de loteamento clandestino no citado local, o qual engloba as matrículas 2.320, 2.321 e 2.559, L2, do RI de Otacílio Costa/SC, bem como que o responsável pelo empreendimento é a empresa Mãe Aparecida Comércio de Combustíveis e Empreendimento EIRELI, sob a responsabilidade de seu administrador Clóvis Daniel Souza da Costa;

## **RESOLVEM**

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com fundamento no art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, de acordo com os seguintes termos:

## **I. DO OBJETO**

O presente termo de ajustamento de conduta tem por objeto a regularização do loteamento clandestino/irregular, com área total aproximada de 119.121,00m², realizado nos imóveis inscritos nas matrículas 2.320, 2.321 e 2.559, no livro 2, no Registro de Imóveis da Comarca de Otacílio Costa/SC.

## **II. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – A COMPROMISSÁRIA compromete-se, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do presente termo, a regularizar o parcelamento do solo urbano em forma de loteamento irregular implantado sobre as matrículas 2.320, 2.321 e 2.559, livro 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Otacílio Costa/SC

**Parágrafo primeiro** – A regularização mencionada no *caput* da presente cláusula compreende a obtenção das licenças ambientais pertinentes, a aprovação do empreendimento no setor competente da Prefeitura Municipal, o registro do loteamento na serventia imobiliária e a execução de todas as obras de infraestrutura que porventura se façam necessárias.

**Parágrafo segundo** - O presente termo de ajustamento de conduta poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, desde que ao término do prazo previsto no *caput*, a COMPROMISSÁRIA justifique e comprove documentalmente que o atraso decorreu da omissão dos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do loteamento.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – Não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, a COMPROMISSÁRIA obriga-se, no prazo de 12 (doze) meses, a desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados, desfazendo eventuais

obras já realizadas, além de outras medidas que se fizerem necessárias.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – A COMPROMISSÁRIA obriga-se a informar o COMPROMITENTE, a cada 4 (quatro) meses, as medidas até então tomadas para regularização do loteamento.

**CLÁUSULA QUARTA** - A COMPROMISSÁRIA obriga-se a não realizar qualquer ato de alienação, ainda que informal, das áreas (lotes) dispostas no imóvel objeto do presente termo sem a sua completa e prévia regularização.

**CLÁUSULA QUINTA** - A COMPROMISSÁRIA obriga-se a comprovar ao Ministério Público, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a entrega de cópia do presente termo aos eventuais moradores da área a ser regularizada ou compradores que porventura já tenham adquirido, ainda que informalmente, lotes na área a ser regularizada.

### **III. DA MULTA DIÁRIA POR INADIMPLEMENTO**

**CLÁUSULA SEXTA** – Em caso de descumprimento das obrigações constantes em cada uma das cláusulas do presente termo, a COMPROMISSÁRIA ficará sujeita à multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), devidamente atualizados, exigível enquanto perdurar a violação, a ser revertida em prol do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

**Parágrafo primeiro** – O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas.

**Parágrafo segundo** – O valor da multa não exime a COMPROMISSÁRIA de dar andamento à execução da obrigação inadimplida.

**Parágrafo terceiro** – Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça.

**Parágrafo quarto** – Não sendo efetuado o pagamento da multa, o título será protestado, conforme disposição do art. 22 do Ato 335/2014/PGJ, e a cobrança será realizada pelo COMPROMITENTE, com atualização monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser pago.

#### **IV. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE**

**CLÁUSULA SÉTIMA** – O COMPROMITENTE compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a COMPROMISSÁRIA no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja integralmente cumprido.

#### **V. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

**CLÁUSULA NOVA** – Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares, assim como não supre quaisquer normas urbanísticas ou ambientais municipais, estaduais ou federais.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – As partes elegem o foro da Comarca de Otacílio Costa/SC para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente termo.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – O presente termo entrará em vigor a partir da data de assinatura das partes.

Desse modo, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmas as partes o presente termo de compromisso em 2 (duas) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85.

Otacílio Costa, 03 de julho de 2018.

**Thiago Alceu Nart**  
**Promotor de Justiça**

**Mãe Aparecida Comércio de Combustíveis e Empreendimento EIRELI**  
**Representada por Clóvis Daniel Souza da Costa**  
**Compromissária**

**TESTEMUNHAS**

**Thiago Willian Longo Lino**  
**Matrícula n. 970332-2**

**Stefanie Souza Alves**  
**Matrícula n. 952790-7**