

Inquérito Civil n. 06.2014.00008675-4

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por sua Promotora de Justiça, Cristina Elaine Thomé, de um lado, doravante denominado **COMPROMITENTE**, e, de outro, **NIVALDO GARCIA** (CPF n. 533.425,859-00), acompanhado de Gilberto Pitz, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2014.00008675-4, ora em tramitação nesta 1ª Promotoria de Justiça, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar n. 738/2019 (Consolida as Leis que Instituem a Lei Orgânica do Ministério Público de Santa Catarina); e

CONSIDERANDO que o Ministério Público é 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 (artigo 127 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB-88);

CONSIDERANDO que, por disposição do art. 129, inc. III, da CRFB-88, o Ministério Público é o órgão encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos;

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"*, consoante dita o art. 225, *caput*, da CRFB/88;

CONSIDERANDO que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da CRFB-88,

e os princípios jurídicos 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. 10.257/01), 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, ainda, pela Medida Provisória n. 2.220/01 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 envolvida e as normas ambientais (art. 2º, inc. XIV);

CONSIDERANDO que os danos ambientais provocados pela ocupação desordenada do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos principalmente sobre nossos recursos hídricos, cuja quantidade e qualidade são essenciais à manutenção do equilíbrio ecológico e da saúde da população;

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 que a oferta de terrenos em loteamento irregular configura a existência de vício na qualidade do produto, de modo a incidir, na hipótese, a norma do artigo 18, § 6º, incs. II e III, da Lei n. 8.078/90;

CONSIDERANDO que a divisão de áreas de imóveis urbanos são regulados pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO que as áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do 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 das áreas 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 Município está obrigado a zelar pelas áreas verdes e praças que instituir, não podendo desvirtuar as funções fundamentais desses espaços públicos de uso comum do povo. Dessa forma, o Município não pode alienar, doar, dar em comodato, emprestar a particulares ou a entes públicos as áreas verdes e as praças, os quais não podem sofrer alterações que descaracterizam suas finalidades precípuas, que visam o lazer e a saúde da população, impedindo, então, que se contrarie as finalidades públicas primárias desses espaços¹;

CONSIDERANDO que o dever de regularizar o parcelamento do solo urbano é uma obrigação *propter rem*, ou seja, está vinculada a propriedade, independentemente do proprietário;

CONSIDERANDO, ainda, que o parcelamento do solo visa assegurar à população condições ideais de moradia, lazer, com a instalação de redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc., devendo, porquanto, para o bem da coletividade, seguir os ditames da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que, conforme apurado no Inquérito Civil n. 06.2014.00008675-4, o Compromissário Nivaldo Garcia promoveu loteamento clandestino na gleba localizada na rua Manoel Emílio Campos, bairro Fabrício, Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, com área de 19.974,18m², objeto da matrícula imobiliária n. 28.983 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz;

CONSIDERANDO que o referido empreendimento foi implantado sem a devida licença ambiental de operação, ou qualquer outra autorização;

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de

¹ MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro. 9.ed. 2001, p. 372.

acordo com os seguintes termos:

1. DO OBJETO:

Cláusula 1ª: Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização do parcelamento irregular do solo localizado à rua Manoel Emílio Campos, bairro Fabrício, Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, o qual está registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz sob a matrícula n. 28.983, com área de 19.974,18m², em nome do compromissário Nivaldo Garcia e sua esposa Estela Hemsing Garcia.

2. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

2.1. DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS – LEI N. 6.766/79:

Cláusula 2ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do loteamento clandestino, observando os ditames da Lei n. 6.766/79, à rua Manoel Emílio Campos, bairro Fabrício, Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, o qual está registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz sob a matrícula n. 28.983, para tanto, **no prazo 180 (cento) dias, a contar da assinatura do presente termo**, apresentará perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz pedido de viabilidade do empreendimento.

Parágrafo único: **Em 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC**, o Compromissário fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 3ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em obter as licenças ambientais do referido loteamento, na forma da Lei n. 6.938/81 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente) e seu regulamento, e da Resolução n. 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), Instrução Normativa n. 3/2008 da FATMA (atual IMA), para tanto, apresentará no órgão ambiental (IMA), **no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do deferimento da viabilidade pelo Município de Santo Amaro da Imperatriz**, o pedido de obtenção de licença ambiental para o empreendimento,

devendo cumprir os prazos e exigências estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador.

Cláusula 4ª: Após a obtenção da licença ambiental, o Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, no prazo de 60 (sessenta dias), todos os projetos para aprovação perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz (art. 12, da Lei n. 6.766/79), para fins de regularização das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias públicas, do sistema de escoamento de águas pluviais e colocação do meio-fio no parcelamento.

Parágrafo único: Após elaborados os projetos mencionados no *caput*, no prazo de 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido de aprovação perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz, o Compromissário fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 5ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em elaborar o projeto de loteamento de acordo com a legislação (artigo 7º, inciso I, da Lei Estadual n. 17.492/2018), que contenha no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para arruamento, as áreas institucionais e áreas verdes, devendo para esta última ser observada a Resolução Conjunta IBAMA/FATMA 1-95 que exige 8m² (oito metros quadrados) de área verde por habitante do loteamento, e considerado o parâmetro de 5 (cinco) habitantes por lote, sem prejuízo da aplicação de legislação municipal específica.

Parágrafo primeiro: Considerando que se trata de regularização de loteamento que já se encontra parcialmente implantado indevidamente, em não havendo local suficiente para ser destinado às áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, referidas áreas poderão ser instituídas em outro imóvel urbano situado no município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, desde que devidamente aprovado pelos demais órgãos envolvidos.

Parágrafo segundo: Em relação à área verde, deverá o Compromissário cercar o local destinado a esta, e fixar placa indicativa de que se trata de referida área, visando impedir a sua ocupação indevida.

Parágrafo terceiro: Após o devida regularização do loteamento, o COMPROMISSÁRIO apresentará nesta Promotoria de Justiça, no prazo de 5

(cinco) dias, fotografias que demonstrem o cumprimento da obrigação acima estipulada.

Cláusula 6ª: Para os fins de cumprimento da obrigação do artigo 18 da Lei n. 6.766/79, após aprovado o projeto de loteamento pelo Município de Santo Amaro da Imperatriz, com a obtenção das licenças ambientais pertinentes, o COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em, **no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua aprovação**, submetê-lo a registro no Ofício de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz.

Parágrafo único: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em comprovar, **no prazo de 5 (cinco) dias**, perante esta Promotoria de Justiça, o protocolo do pedido formulado perante o Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

Cláusula 7ª: O COMPROMISSÁRIOS compromete-se na obrigação de **não fazer**, consistente em abster-se, **imediatamente**, de qualquer atividade de implantação de loteamento, abstendo-se de continuar qualquer intervenção na área enquanto não aprovado o projeto de loteamento pelo Poder Público Municipal e registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

Cláusula 8ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de **não fazer**, consistente em abster-se, **imediatamente**, da prática de atos de supressão de vegetação, de terraplanagem, remoção de terra, demarcação de quadras e lotes, abertura de ruas e vias de acesso ou circulação e quaisquer outras atividades.

Cláusula 9ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de **não fazer**, consistente em abster-se, **imediatamente**, da prática de vendas, promessas de venda, reservas, propostas ou qualquer negócio jurídico que manifeste intenção de vender partes do empreendimento, além de não fazer publicidade, de receber prestações, vencidas ou vincendas, referentes ao empreendimento.

2.2. DAS OBRIGAÇÕES SUBSIDIÁRIAS – LEI N. 13.465/2017:

Cláusula 10: Na hipótese de total impossibilidade de regularização do loteamento clandestino na forma da Lei n. 6.766/79, seja pelas

restrições legais, administrativas ou ambientais existentes no local, atestado pelo órgão municipal competente, o COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de promover a regularização fundiária urbana do imóvel objeto da matrícula imobiliária n. 28.983, localizado à rua Manoel Emílio Campos, bairro Fabrício, Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, para tanto, **no prazo 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do presente termo**, apresentará requerimento de REURB, nos termos do artigo 14, inciso III, da Lei n. 13.465/2017, junto ao Município de Santo Amaro da Imperatriz.

Cláusula 11: Após a classificação e fixação de uma das modalidades de Reurb pelo Município de Santo Amaro da Imperatriz, o COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em elaborar e apresentar o Projeto de Regularização Fundiária, **no prazo de 120 (cento e vinte) dias**, que deverá contemplar os seguintes requisitos (art. 35 da Lei n. 13.465/2017):

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.

Parágrafo primeiro: Caberá ao COMPROMISSÁRIO a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária.

Parágrafo segundo: O projeto de regularização fundiária deverá contemplar as exigências previstas no artigo 64, §1º e 2º ou artigo 65, § 1º e 2º da Lei 12.651/2012 (dependendo da classificação que lhe for atribuído) e artigo 11, §2º; 12, §2º e 3º; 35; 36 e 37 da Lei n. 13.465/2017, além das condicionantes previstas neste Termo.

Parágrafo terceiro: O Projeto de Regularização Fundiária deverá destinar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para arruamento, áreas institucionais e áreas verdes, bem como deverá apresentar lotes que atendam às dimensões estabelecidas na legislação municipal para procedimentos de parcelamento do solo.

Parágrafo quarto: A dispensa de exigências e parâmetros referida no parágrafo terceiro desta Cláusula será autorizada mediante justificada impossibilidade de seu atendimento e dependerá da definição de compensações urbanísticas, ambientais e/ou outras.

Parágrafo quinto: O Projeto de Regularização Fundiária deverá indicar de forma expressa, o prazo de término das obras de infraestrutura básica do empreendimento, as quais também deverão estar previstas no cronograma do procedimento administrativo e a garantia do plano de trabalho mediante caução.

Parágrafo sexto: Após elaborados os projetos mencionados no *caput*, no prazo de 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido de aprovação perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz, o COMPROMISSÁRIO 1 fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 12: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de não fazer consistente em NÃO realizar vendas, promessas de venda, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar lotes

do referido empreendimento, sem a completa e prévia regularização fundiária.

Cláusula 13: Estipula-se, neste momento, que ao COMPROMISSÁRIO caberá, além da infraestrutura essencial para ligação dos lotes a via pública, a implantação de toda a infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários faltantes, necessários para garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, observando-se a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Lei n. 13.465/2017, o Plano Diretor do Município e demais disposições legais e regulamentares correlatas, a ser realizada nos padrões exigidos pelo Município de Santo Amaro da Imperatriz e sob sua fiscalização, ficando o Ente Municipal isento de despender qualquer recurso para a sua execução (material ou mão de obra).

Parágrafo único: Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos (art. 36, §1º, Lei n. 13.465/2017):

- 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.

Cláusula 14: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em adotar todas medidas necessárias à conclusão do Procedimento Administrativo de regularização fundiária do imóvel, possibilitando a conclusão do Procedimento em **até 24 meses a contar da assinatura deste Termo.**

Parágrafo único: Caso a demora na concessão das licenças ambiental e urbanística se dê por culpa exclusiva dos órgãos públicos, excluída a apresentação deficiente de estudos e documentos por parte do Compromissário 1, fica possibilitado aditivo de prazo ao presente TAC.

Cláusula 15: Após aprovado o projeto de regularização fundiária pelo Município de Santo Amaro da Imperatriz, com a expedição de Certidão de

Regularização Fundiária, o COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em, **no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua aprovação**, submetê-lo a registro no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz (art. 42 da Lei n. 13.465/2017).

Cláusula 16: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em promover, **no prazo de 12 (doze) meses contados do registro da Certidão de Regularização Fundiária e do Projeto de Regularização Fundiária em Ofício de Imóveis**, a execução do projeto de regularização fundiária, incluindo as obras de infraestrutura elencadas na Cláusula 13 do presente Termo.

3. DA MEDIDA COMPENSATÓRIA:

Cláusula 17: O COMPROMISSÁRIO, como medida compensatória pelos danos provocados aos direitos tutelados pelo presente instrumento, comprometem-se, ainda, a realizar o pagamento de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ao Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados – FRBL (art. 8º do Assento N. 001/2013/CSMP), criado pela Lei Estadual n. 15.694/11, **no prazo de 60 (sessenta) dias**.

Cláusula 18: O COMPROMISSÁRIO, também como medida compensatória, compromete-se a destinar, além dos 10% (dez por cento) previstos em lei, 5% (cinco por cento) do total da área ocupada para instituição de área verde, totalizando 15% (quinze por cento).

4. DO DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 19: O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa diária no importe de R\$ 100,00 (cem reais), exigível enquanto durar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. A multa será recolhida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

Parágrafo único: Além do pagamento da multa, o descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará a execução do presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, que equivale a título

executivo extrajudicial, ou então o aforamento de Ação Civil Pública, a critério do Ministério Público.

5. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 20: O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial cível relacionada ao convencionado no presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta contra os compromissários, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

Cláusula 21: 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 22: 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.

Cláusula 23: O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85.

6. DO ARQUIVAMENTO:

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público, com fundamento no artigo 48, inciso II, do Ato n. 00395/2018/PGJ, arquiva o **Inquérito Civil n. 06.2014.00008675-4** e comunica o arquivamento, neste ato, aos compromissários salientando que, caso não concordem com o arquivamento efetuado, poderão apresentar razões escritas ou documentos para apreciação do Conselho Superior do Ministério Público até a sessão de julgamento, conforme estabelecido pelo artigo 50 do Ato n. 00395/2018/PGJ.

Santo Amaro da Imperatriz, 26 de setembro de 2019.

CRISTINA ELAINE THOMÉ
Promotora de Justiça
Compromitente

NIVALDO GARCIA
Compromissário

Testemunhas:

JESSYKA APARECIDA ZIMERMANN
Assistente de Promotoria

GILBERTO PITZ
Engenheiro Ambiental