

**Inquérito Civil n. 06.2018.00005876-3**

### **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

Pelo presente instrumento, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por intermédio do seu Promotor de Justiça Adalberto Exterkötter, titular da 4ª Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Sul, com atribuição para atuar na Defesa da Ordem Urbanística, e, **ODEMAR GUSTMANN**, brasileiro, solteiro, jardineiro, natural de Rio do Sul (SC), nascido em 22-9-1974, filho de Lindolfo Gustmann e Paula Gustmann, residente e domiciliado na Estrada do Bonfim, s/n., bairro Sumaré, Município de Rio do Sul; **ORLI GUSTMANN** brasileiro, casado, marceneiro, natural de Rio do Sul (SC), nascido em 2-3-1983, filho de Lindolfo Gustmann e Paula Gustmann, residente e domiciliado na Estrada do Bonfim, n. 5660, bairro Sumaré, Município de Rio do Sul; **ORIVALDO GUSTMANN** brasileiro, casado, motorista, natural de Rio do Sul (SC), nascido em 8-9-1972, filho de Lindolfo Gustmann e Paula Gustmann, residente e domiciliado na rua João Krieger, n. 499, bairro Valada São Paulo, Município de Rio do Sul; e, **LINDOLFO GUSTMANN**, brasileiro, casado, aposentado, natural de Trombudo Central (SC), nascido em 21-2-1942, filho de Lebrecht Gustmann e Anna Gustmann, residente e domiciliado na Estrada do Bonfim, n. 5560, bairro Sumaré, Município de Rio do Sul; doravante denominados como **COMPROMISSÁRIOS**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00005876-3, autorizados pelo art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e art. 91 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, 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 (art. 127 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988);

**CONSIDERANDO** que, por disposição do art. 129, inciso III, da

CRFB/1988, o Ministério Público é o órgão encarregado de 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, tal como aqueles afetos à defesa da ordem urbanística;

**CONSIDERANDO** que 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 (artigo 182 da CRFB/1988);

**CONSIDERANDO** a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inciso XXIII; 170, inciso VI; 182, § 2º; 186, inciso II; e 225, todos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;

**CONSIDERANDO** que, para execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, foi instituído o Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257/2001), o qual estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana e rural em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, caput e parágrafo único);

**CONSIDERANDO** que a política urbana e rural tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, mediante, dentre outras diretrizes gerais, a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana e rural; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização; a deterioração das áreas urbanizadas; a poluição e a degradação ambiental; a exposição da população a riscos de desastres (art. 2º, inciso VI, alíneas "a" a "h", do Estatuto das Cidades);

**CONSIDERANDO** que o parcelamento de solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei n. 6.766/1979 e as das legislações estaduais e municipais pertinentes (art. 2º da Lei n.

6.766/1979);

**CONSIDERANDO** a necessidade de adequar os núcleos irregulares das cidades, objetivando evitar transtornos futuros decorrentes de loteamentos clandestinos e irregularidades, desprovidos da infraestrutura necessária, bem como assegurar o acesso democrático do solo urbano, por meio de instrumentos de regularização urbanística;

**CONSIDERANDO** a possibilidade de regularização de parcelamentos clandestinos por intermédio do procedimento de regularização fundiária, que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária é definida no artigo 46 da Lei n. 11.977/09 como “conjunto de medidas jurídicas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária tem por objetivos, dentre outros, identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; e ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária e rural urbana pode ser iniciada pelo Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, tanto na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), assim entendida a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, como na modalidade de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), assim entendida a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não

qualificada na hipótese anterior;

**CONSIDERANDO** que o município não poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, inclusive no âmbito da Reurb (artigo 40, caput, da Lei Federal n. 6.766/1979 e artigo 15, inciso X, da Lei Federal n. 13.465/2017;

**CONSIDERANDO** que tramita nesta 4ª Promotoria de Justiça o Inquérito Civil n. 06.2018.00005876-3 cujo objeto é apurar a existência de loteamento clandestino em área rural do Município de Rio do Sul, que começou a se formar em meados do ano de 2001, por meio de compra e venda de lotes, iniciado por Lindolfo Gustmann e continuado por seus filhos Orli Gustmann, Odemar Gustmann, Orivaldo Gustmann e Otmar Gustmann;

**CONSIDERANDO** que houve a constatação positiva de loteamento clandestino constituído na área da Matrícula n. 34.399, de propriedade de Lindolfo Gustmann, em perímetro rural do Município de Rio do Sul;

**CONSIDERANDO** que o Município de Rio do Sul informou não ser de interesse público a alteração do perímetro onde está situado o imóvel de Matrícula n. 34.399, para urbano ou de expansão urbana, bem como não é possível a regularização da área por meio de parcelamento de solo rural, haja vista os terrenos vendidos a terceiros interessados serem inferiores ao módulo rural, que nesta região é de 3ha (30.000,00m²), e, ainda, que as edificações construídas no local são de elevado padrão;

**CONSIDERANDO** que o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem por objetivo promover a regularização fundiária da área descrita na Matrícula n. 34.339, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, na qual está situada um núcleo urbano informal consolidado;

## **RESOLVEM**

Celebrar o presente COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUCTA, de acordo com os seguintes termos:

## **1 DO OBJETO**

**Cláusula 1ª.** Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização fundiária do loteamento clandestino instituído na área da Matrícula n. 34.399, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, que teve início em meados de 2001 e consolidou-se em meados de 2009.

## **2 DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS**

**Cláusula 2ª.** Para a consecução do objeto deste TAC, os Compromissários se comprometem a protocolar pedido de regularização fundiária do imóvel de Matrícula n. 34.399, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, no prazo de 90 (noventa) dias, no Município de Rio do Sul (artigo 32 da Lei n. 13.465/2017).

**Parágrafo único.** Os Compromissários se comprometem a encaminhar a esta Promotoria de Justiça o respectivo comprovante de protocolização do documento a que se refere o *caput* desta Cláusula, no prazo de 10 dias.

**Cláusula 3ª.** Os Compromissários se comprometem a atender todas as exigências do Município para consecução do objeto deste TAC, inclusive, promover a reformulação do pedido a que se refere o *caput* desta Cláusula, quando for o caso, e submetê-lo à reavaliação do Poder Público Municipal.

**Cláusula 4ª.** Recebido o pedido de regularização, o Município de Rio do Sul classificará a solicitação, enquadrando-a na modalidade de REURB pertinente, ficando os Compromissários cientes, desde já, que o enquadramento do caso em REURB-E ensejará a obrigação de custear todos os atos necessários para consecução do objetivo deste Ajuste.

**Cláusula 5ª.** O pedido de regularização fundiária a que se refere a Cláusula 2ª deverá conter o necessário projeto de regularização fundiária, que atenda a todos os requisitos elencados no artigo 35 da Lei n. 13.465/2017, e,

também, considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Parágrafo único.** São requisitos do artigo 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.

**Cláusula 6ª.** O projeto urbanístico, integrante do projeto de regularização fundiária, deverá conter, no mínimo, as seguintes indicações:

- I - as áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II - as 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, as quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV - os logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V - eventuais áreas já usucapidas;
- VI - as medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII - as medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII - as obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX - outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

**Parágrafo único.** Considera-se infraestrutura essencial o sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; o sistema de coleta e

tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; a rede de energia elétrica domiciliar; as soluções de drenagem, quando necessário; e, outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

**Cláusula 7ª.** Os Compromissários se comprometem, caso seja constatado que o núcleo urbano informal ocupou Áreas de Preservação Permanente, a realizar estudo técnico, por meio de profissional capacitado, que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, contendo, no mínimo, os elementos descritos nos I a X do artigo 65 da Lei n. 12.651/2012.

**Cláusula 8ª.** Os Compromissários se comprometem, caso seja constatado que o núcleo urbano informal está situado, total ou parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, a realizar estudo técnico, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, bem como a implantar as medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

**Cláusula 9ª.** Os Compromissários se comprometem, após expedida a Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo Município de Rio do Sul, a apresentar o respectivo documento no Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da aprovação da REURB.

**Cláusula 10ª.** Os Compromissários obrigam-se a não realizar novas vendas de lotes na área da Matrícula n. 34.399, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, salvo se atenderem ao módulo rural permitido nesta região, que é de de 3ha (30.000,00m²).

### **3 DA MULTA PELO DESCUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS:**

**Cláusula 11ª.** Em caso de descumprimento das obrigações assumidas neste Termo, os Compromissários sujeitar-se-ão, relativamente às suas

obrigações e a título de cláusula penal:

**Parágrafo Primeiro.** Em notificação de advertência, com prazo de 48 (quarenta e oito) horas para regularização das questões afetas às Cláusulas 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª, sob pena de imediata propositura das medidas judiciais cabíveis para sua execução.

**Parágrafo Segundo.** Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem cumprimento, em incidência de multa diária no valor de R\$ 100,00 (cem reais), a ser recolhida ao Fundo Estadual para Reconstituição de Bens Lesados, criado pelo Decreto Estadual n. 1.047/87, conforme art. 13 da Lei n. 7.347/1985, a cada situação de descumprimento constatada.

**Parágrafo Terceiro.** Os pagamentos a título de cláusula penal de que trata a Cláusula 10ª terão seus valores atualizados de acordo com o índice oficial (INPC), desde a data da comprovação do descumprimento até a data do efetivo desembolso, cujos valores serão revertidos em prol do Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados.

**Parágrafo Quarto.** O valor da multa por descumprimento deste Termo de Ajustamento de Conduta incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, caso seja descumprida.

**Parágrafo Quinto.** O valor da multa por descumprimento do TAC não exime os Compromissários de dar andamento à execução da obrigação inadimplida.

**Parágrafo Sexto.** Não sendo efetuado o depósito do valor da multa por descumprimento do TAC, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público de Santa Catarina, com atualização monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o que deveria ser depositado.

**Parágrafo Sétimo.** Para a execução das multas previstas nesta cláusula e tomada das medidas legais pertinentes, será necessário tão somente a informação de descumprimento encaminhada por qualquer meio ao Ministério Público.

#### **4 DAS OBRIGAÇÕES DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

**Cláusula 12ª.** O Ministério Público se compromete a não adotar



qualquer medida de cunho civil se cumprido o presente Termo de Ajustamento de Conduta pelos Compromissários, o que não impede a promoção das ações penais atinentes a crimes eventualmente praticados.

**Parágrafo único.** O Ministério Público poderá, a qualquer tempo, com a devida anuência dos signatários, diante de novas informações ou se assim as circunstâncias o exigirem, retificar ou complementar este Termo de Ajustamento de Conduta, determinando outras providências que se fizerem necessárias, ficando autorizado, nesse caso, a dar prosseguimento ao Inquérito Civil eventualmente arquivado pelo Conselho Superior do Ministério Público, em decorrência deste instrumento.

**Cláusula 13ª.** O Ministério Público obriga-se a não agir judicialmente contra os Compromissários em relação ao objeto deste ajuste, desde que cumpridas suas cláusulas no prazo estabelecido.

## **6 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 14ª.** Comprovada a inexecução dos compromissos previstos neste Termo de Ajustamento de Conduta, será facultada ao Ministério Público a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, como providências e cominações judiciais que poderão vir a ser requeridas nas esferas civil, administrativa e criminal.

**Cláusula 15ª.** O cumprimento das obrigações ajustadas, não isenta os Compromissários da observância das demais exigências da legislação em vigor e/ou em outras leis que vierem a ser editadas ou entrarem em vigor após sua assinatura.

**Cláusula 16ª.** Este compromisso não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer Órgão ambiental, nem limita ou impede o exercício de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

**Cláusula 17ª.** Considerar-se-á como justificativa para o descumprimento das cláusulas ajustadas a ocorrência de caso fortuito ou força maior, que deverá ser formalmente relatado, justificado e comprovado, hipótese em que poderão ser os Compromissários isentados da multa estabelecida.

**Cláusula 18ª.** Este TAC poderá ser protestado perante o Cartório de Protesto de Títulos.

**Cláusula 19ª.** Eventuais questões decorrentes deste TAC serão dirimidas no Foro da Comarca de Rio do Sul (SC), local em que está sendo firmado o presente ajuste.

O presente Termo de Ajuste de Conduta será eficaz a partir da sua assinatura, e os Compromissários ficam, desde já, cientificados de que, com a formalização do presente, será promovido o ARQUIVAMENTO do presente Inquérito Civil, nos termos dos artigos 48, inciso II, e 49, *caput*, ambos do Ato 395/2018/PGJ, sendo-lhe possível, até a sessão do Conselho Superior do Ministério Público que apreciar a promoção de arquivamento, apresentar razões escritas ou documentos.

Assim, justos e acertados, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos moldes do art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/1985.

Rio do Sul, 08 de setembro de 2021.

[assinado digitalmente]

ADALBERTO EXTERKÖTTER

Promotor de Justiça

ODEMAR GUSTMANN

Compromissário

ORLI GUSTMANN

Compromissário

ORIVALDO GUSTMANN

Compromissário

LINDOLFO GUSTMANN

Compromissário

Testemunhas:

NOME DA TESTEMUNHA

NOME DA TESTEMUNHA