

Inquérito Civil SIG/MP nº 06.2015.00007852-5

Objeto: Apurar loteamento irregular em terreno situado na Rua São Pedro Velho, município de Rodeio, matrícula n. 4429, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Ascurra/SC, de propriedade de Elena Demattê..

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

MODELO PARA ANÁLISE

Inquérito Civil nº 06.2015.00007852-5

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, pela Promotora de Justiça Sandra Faitlowicz Sachs, doravante denominado **COMPROMITENTE**, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento no art. 127, *caput*, e art. 129, incisos II e III, da Constituição Federal; no art. 25, inciso IV, da Lei nº 8.625/93; no art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85; e, o **MUNICÍPIO DE APIÚNA**, denominado **COMPROMISSÁRIO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Barão do Rio Branco, n. 1069, bairro Centro, CEP 89.136-000, Rodeio/SC, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **Sr. Paulo Roberto Weiss**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade RG nº. 3.067.674 e CPF nº. 765.097.459-68, filho de Dalva Maria Uller Weiss e Vilmar Weiss, acompanhado do Procurador do Município, Dr. Denilson Duarte Lana, OAB/SC ..., que também subscreve o presente termo, diante das constatações e informações reunidas no **Inquérito Civil Público n. 06.2015.00007852-5**:

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 que meio ambiente segundo o artigo 3º, inciso I, da Lei n. 6.938/81, 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 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 Constituição Federal, 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 nº 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, 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, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais (art. 2º, inc. XIV);

CONSIDERANDO que, segundo 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;

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 Emenda 26, de 14 de fevereiro de 2000, que alterou a Constituição Federal de 1988, trouxe à categoria de direitos sociais a moradia, junto com a educação, saúde, trabalho, lazer, segurança, previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados. Ou seja, após 12 anos de sua edição original, a Constituição finalmente consagrou o direito à moradia como um dentre aqueles que conferem dignidade aos cidadãos;

CONSIDERANDO que o direito à moradia é reconhecido como um direito humano em diversas declarações e tratados internacionais de direitos humanos do qual o Estado Brasileiro é parte, em especial na Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948 (artigo XXV), no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966 (artigo 11), a Convenção Sobre os Direitos da Criança de 1989 (artigo 21), na Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver, de 1976, 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 uma política urbana que tenha como meta e prioridade a urbanização e regularização dos assentamentos precários visando a melhoria das condições de vida, tanto no aspecto da moradia como ambiental, através da flexibilização dos padrões urbanísticos (art. 2º, XIV da Lei nº 10.257/01);

CONSIDERANDO, a seu turno, que a ordem urbanística também impulsiona a atuação ministerial, sendo que também encontra amparo na Constituição Federal, nos termos do art. 182 que assim estabelece: "*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 compatibilizar, no caso presente, o 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.º 6.766/79);

CONSIDERANDO que já dispunha o art. 4º, inciso I, do mesmo diploma legal, que os loteamentos devem possuir, no mínimo: áreas destinadas a sistemas 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 competir ao Município, *"quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, 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"*, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766/79;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 40, §5º, da Lei nº 6.766/79, a regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º do aludido diploma legal, ressalvado o disposto no §1º desse último;

CONSIDERANDO o que dispõe o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79: *"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 o advento da Lei nº 13.465/17 na data de 11 de julho de 2017 trouxe novos conceitos e parâmetros à regularização fundiária em âmbito nacional;

CONSIDERANDO a outorga do Decreto nº 9.310 em 15 de março de 2018, que veio estabelecer as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, regulamentando, deste modo, a Lei 13.465/17;

CONSIDERANDO que a Lei nº 13.465/17 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*”, conforme art. 9º do referido Diploma;

CONSIDERANDO que no presente caso a modalidade de Reurb é de interesse social (**Reurb-S**), que compreende a “regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal”, de acordo com o preconizado no inciso I, do art. 13, da Lei nº 13.465/17 e que, portanto, serão isentos de custas e emolumentos, dentre outros, os seguintes atos registrais expressos no § 1º desse dispositivo legal, sendo eles: I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; II - o registro da legitimação fundiária; III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo; **OBS: A manter caso o estudo a ser finalizado declare ser de interesse social.**

CONSIDERANDO que no presente caso a modalidade de Reurb é de interesse social (**Reurb-S**), assim a faixa da renda familiar para definição de população

de baixa renda **não poderá ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no País**, conforme art. 6º, parágrafo único, do Decreto 9310/18;

CONSIDERANDO que no presente caso a modalidade de Reurb é interesse social (Reurb-S), sendo que a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; não ter sido o beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação, de acordo com o art. 16 do Decreto 9.310/18;

CONSIDERANDO que núcleo urbano informal é definido como *“aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização”*, conforme art. 11, II da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO a possibilidade de instituição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território, que constitui *“parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo”*, não estando, no entanto, a Reurb condicionada a sua existência. (§§ 1º e 2º, do art. 18, da Lei nº 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.”, conforme dispõe o art. 10, da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO que na Reurb-S realizada em área particular “caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária”, conforme dispõe o art. 33, parágrafo único, I, ‘b’ da Lei nº 13.465/17.

CONSIDERANDO o que dispõe o art. 35, da Lei nº 13.465/17: “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, conforme art. 36 da Lei nº 13.465/17, 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 que deve ser contemplada na Reurb, o §1º do art. 36 da Lei nº 13.465/17 elenca: *“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, se houver área disponível que integre o 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;

CONSIDERANDO que somente se não houver disponibilidade na área pode-se aplicar o disposto no art. 11, §1º da Lei nº 13.465/17, 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 edífícios”*;

CONSIDERANDO que na Reurb-S, caberá ao Município “diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção”, nos termos do art. 37 da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO a constatação da existência de núcleo urbano informal consolidado inserido, total ou parcialmente, em **área de preservação permanente** ou em unidade de conservação, **a Reurb-S também deverá observar o disposto no art. 64 da Lei nº 12.651/12**, tornando-se obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação a ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso, nos termos do art. 11, §2º da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO a previsão constante no art. 17 da Lei nº 6.766/79¹, que estabelece inalterabilidade dos espaços comunitários decorrentes da implantação de loteamentos, é direcionada ao empreendedor, mas não à municipalidade, que recebe a área. Sobre o tema, segue a lição de Diógenes Gasparini²: “(...) *O Município poderá, movido por interesse público, alterar essa destinação após a execução do parcelamento (...)*”;

CONSIDERANDO que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano e a ocupação desordenada de áreas públicas e privadas vêm acarretando 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 preservação do

1

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

2

GASPARINI, Diógenes. O município e o parcelamento do solo. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 87.

ambiente, a saúde, a segurança e a qualidade de vida da população, compatibilizando-a com o direito constitucional à moradia;

CONSIDERANDO, por fim, o interesse manifesto do Município de Rodeio/SC em realizar a **regularização fundiária de interesse social (Reurb-S)**, encontrando-se legitimado para tal (art. 14, inciso I, da Lei nº 13.465/17) e assumindo a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura necessárias, além de assumir o compromisso de preservar a área verde restante no local e recompor qualquer dano que porventura foi ou seja provocado ao meio ambiente, além de estimular o processo de inclusão social das referidas famílias, promovendo a relocação daquelas instaladas em área de risco que não comporte a sua eliminação, correção ou administração (art. 39 da Lei nº 13.465/17);

RESOLVEM CELEBRAR o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, relativo à REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S), com fundamento no art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85 e art. 86 da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar nº 197/2000), mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do objeto

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a adoção de medidas indispensáveis à regularização fundiária urbanística e ambiental para fins de habitação de interesse social (Reurb-S) de ocupações precárias existentes na Rua São Pedro Velho, município de Rodeio, no imóvel de matrícula n. 4429, livro 2, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Ascurra/SC, de propriedade de Elena Dematté. (completar com coordenadas geográficas).

CLÁUSULA SEGUNDA – Da obrigação geral

O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) da área

de ocupações precárias existentes na Rua São Pedro Velho, município de Rodeio, adotando todas as medidas técnicas, jurídicas e de infraestrutura necessárias para tanto, inclusive com a eventual retirada de famílias instaladas em área de risco que não comporte a eliminação, correção ou administração deste.

CLÁUSULA TERCEIRA – Das obrigações específicas

Item 01. Apenas o núcleo urbano informal consolidado será objeto de Reurb.

OBS: Caso já realizado o item 2 quando da lavratura do TAC, passar o item 2 a constar dos "considerandos"

Item 02. O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se, **no prazo de 90 (noventa) dias**, contados da assinatura do presente termo, a elaborar **estudo técnico socioambiental** da área de ocupação existente na Rua São Pedro Velho, município de Rodeio, devendo ser assinado por profissionais técnicos do Município ou contratados (ex.: engenheiro civil, assistente social, projetista, arquiteto etc), contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- 1) A caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área.
- 2) A identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área.
- 3) A especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos.
- 4) A identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas.
- 5) A especificação dos núcleos urbanos informais consolidados existentes na área.
- 6) A 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.
- 7) A indicação das faixas ou 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 passíveis de regularização.
- 8) A avaliação dos riscos ambientais.

Parágrafo primeiro. O estudo socioambiental referido no Item 02 poderá constar laudos técnicos e estudos sociais já existentes e realizados na área objeto da Reurb-S.

Parágrafo segundo. No prazo de 5 (cinco) dias contados da conclusão do estudo socioambiental, o COMPROMISSÁRIO fará a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça;

Parágrafo terceiro. O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se em observar os requisitos previstos no art. 64 da Lei nº 12.651/12, quando da elaboração do estudo socioambiental:

Art. 64. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

§ 2º O estudo técnico mencionado no § 1º deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- 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 passíveis 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.

Parágrafo quarto. Evidenciando-se não se tratar de caso de regularização fundiária, o Município deliberará, fundamentadamente, pelo indeferimento do requerimento ou pela não instauração do procedimento administrativo de Reurb (Lei

Federal n. 13.465, de 2017, art. 30, § 2º).

Parágrafo quinto. Na hipótese do parágrafo anterior, o Município se compromete a informar esta Promotoria acerca de sua decisão, bem como de eventuais providências adotadas no exercício do poder de polícia para cumprimento de suas competências constitucionais.

Parágrafo sexto. Em caso de discordância em relação aos fundamentos alegados pelo Município, o Órgão de Execução poderá propor medida judicial visando a instauração do procedimento de Reurb.

Item 03. O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se, no **prazo de 30 (trinta) dias**, contados da finalização do estudo socioambiental **(ou da celebração do TAC, caso o estudo já esteja finalizado)**, a elaborar o projeto de regularização fundiária de interesse social, que deverá conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 35 da Lei nº 13.465/17, 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.

Parágrafo primeiro. O projeto de parcelamento do solo – regularização fundiária de interesse social deverá ser, **no prazo acima fixado, qual seja, 30 (trinta) dias contados da finalização do estudo socioambiental**, analisado e aprovado pelo Prefeito Municipal por meio de decreto ou ato administrativo equivalente, correspondendo a aprovação ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S);

Parágrafo segundo. As famílias de baixa renda que efetivamente estiverem inseridas em área de risco deverão ser realocadas para novos imóveis a serem construídos pelo COMPROMISSÁRIO, diretamente ou por meio de convênio com a Secretaria de Defesa Civil do Estado de Santa Catarina ou outro programa habitacional;

Parágrafo terceiro. No **prazo de 5 (cinco) dias** contados 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;

Item 04. O registro da regularização fundiária deverá seguir o previsto nos arts. 42 a 54 da Lei nº 13.465/17 e arts. 40 a 52 do Decreto 9.310/18;

Item 05. O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se, no **no prazo de 5 (cinco) meses**, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório Competente, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantar o sistema viário e a infraestrutura essencial, previstos no art. 36, §1º da Lei nº 13.465/17³, bem como promover a construção de casas populares para relocação das famílias situadas em área de risco que não comporte eliminação,

3

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- 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.

correção ou administração;

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, pelo COMPROMISSÁRIO, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb (art. 36, §3º da Lei nº 13.465/17);

Item 06. O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se, no **prazo de 2 (dois) meses**, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório de Registro de imóveis competente, na obrigação de fazer consistente em providenciar, elaborar e protocolar, junto ao Órgão Ambiental Competente, projeto de recuperação ambiental da área objeto de ocupação irregular, especialmente o local de onde serão retiradas as habitações precárias, mediante o replantio de árvores e outras espécies nativas, sendo que o início de sua execução deverá respeitar a época apropriada para o plantio imediatamente posterior à data da aprovação, observando, para seu estabelecimento, o clima e o regime de chuvas adequados, além de outras técnicas de recuperação ambiental, conforme cronograma a ser definido no projeto a ser aprovado pelo órgão ambiental;

Parágrafo único. No **prazo de 5 (cinco) dias** após o protocolo do projeto de recuperação ambiental, deverá o COMPROMISSÁRIO apresentar cópia do protocolo ao Ministério Público;

Item 07. O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se, preferencialmente, a resguardar o percentual mínimo de 35% sobre o total da gleba regularizável para fins de instalação de equipamentos urbanos e preservação de áreas verdes;

Parágrafo único. Somente se não houver disponibilidade na área objeto da Reurb-S, é que poder-se-á aplicar o disposto no art. 11, §1º da Lei nº 13.465/17, 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*

edilícios”, comprometendo-se com **as devidas compensações urbanísticas e ambientais**, nos termos do art. 11, §2º da Lei nº 13.465/17;

Item 08. O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se a adotar todas as providências indicadas e exigidas pelo órgão ambiental em relação à recuperação da área ambiental degradada;

Item 09. O **MUNICÍPIO DE RODEIO** compromete-se na obrigação de fazer consistente em exercer, **de imediato**, efetiva fiscalização sobre a área pública remanescente, especialmente a área verde, a fim de evitar novas invasões, devendo, no caso de ocupação por outras famílias além daquelas constantes no projeto de regularização fundiária;

Parágrafo primeiro. O COMPROMISSÁRIO assume, ainda, a obrigação de exercer efetivamente seu Poder de Polícia, procedendo ao embargo administrativo, independentemente da esfera judicial, para impedir e/ou demolir qualquer nova construção residencial ou comercial na área da ocupação irregular e seu entorno, com a retirada do entulho e sua destinação adequada, principalmente em áreas ambientalmente protegidas e em áreas de risco;

Parágrafo segundo. A fim de intensificar a fiscalização da área pública remanescente, em especial a área verde, ao menos uma vez por mês, por intermédio de seus servidores públicos, o COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em realizar vistoria *in loco* na área, a fim de constatar eventuais novas invasões no local.

CLÁUSULA QUARTA – Da inexecução

A inexecução do presente compromisso por quaisquer das entidades ou pessoas signatárias, e a inobservância a quaisquer dos prazos e obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelos signatários ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, a iniciar a imediata execução do presente título.

CLÁUSULA QUINTA – 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 SEXTA – 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 por cláusula descumprida, correspondente de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**, a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL), sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

Parágrafo Primeiro - Pelo descumprimento do ora pactuado responderão, ainda, solidária e pessoalmente o(s) agente(s) público(s) responsável(is) direto(s) que ora subscreve(m) pelo inadimplemento das obrigações ora pactuadas, equivalente a 10 (dez) vezes o valor de sua remuneração mensal.

Parágrafo Segundo - O descumprimento das obrigações acima assumidas no prazo estabelecido sujeitará, pessoalmente, o Prefeito Municipal ao pagamento de uma multa de 10 (dez) vezes o valor de sua remuneração mensal, valendo a presente convenção como título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no art. 5º, §6º da Lei nº 7.347/85, combinado com o art. 784, IV do CPC.

Parágrafo Terceiro - 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.

CLÁUSULA SÉTIMA – 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(s) **COMPROMISSÁRIO(S)**, 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 OITAVA – 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 NONA – Da vigência

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

CLÁUSULA DÉCIMA – 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. 06.2016.000060683** será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – Foro competente

Fica eleito o foro da Comarca de Ascurra/SC para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

Promotoria de Justiça da Comarca de Ascurra

Por estarem compromissados, firmam este **TERMO**, em 3 (três) vias de igual teor.

Ascurra/SC, de 2019.

.....
Sandra Faitlowicz Sachs
Promotora de Justiça

.....
Paulo Roberto Weiss
Prefeito Municipal

.....
Denilson Duarte Lana
Assessor Jurídico de Rodeio

.....
Testemunha

.....
Testemunha