

IC - Inquérito Civil

SIG n.º: 06.2016.00003836-0

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA**, representado neste ato pelo Promotor de Justiça Substituto Lucas dos Santos Machado, em exercício na 9ª Promotoria de Justiça da Comarca de Chapecó, com atribuição na Curadoria do Meio Ambiente, e **HABITAR SOCIAL IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Lauro Müller, 1345-D, bairro Saic, Chapecó/SC, inscrita no CNPJ n. 11.535.262/00001-77, neste ato representada por **FERNANDO EDUARDO DA ROSA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF n. 326.997.940-15, RG 7004541772 SSP-RS, residente e domiciliado na Rua Lauro Muller, n. 1345-D, Bairro Saic, neste Município de Chapecó, proprietária da área objeto da matrícula imobiliária n.º 48.970, localizada na Linha Laranjeira, incorporada no perímetro urbano do Município de Caxambu do Sul, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, autorizados pelo § 6º do art. 5º da Lei n.º 7.347/85 e pelo art. 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/00, e

CONSIDERANDO a tramitação no âmbito do Ministério Público de IC - Inquérito Civil n.º 06.2016.00003836-0, tendente a apurar suposto Loteamento Irregular, denominado "Loteamento Colina do Sol", localizado no centro da Cidade de Caxambu do Sul/SC;

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 Federal);

CONSIDERANDO que o art. 82, XII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n.º 197/00), estabelece como função institucional do Ministério Público a promoção das ações para defesa do meio ambiente, facultando-lhe a instauração de medidas administrativas que se fizerem necessárias, conforme art. 83, I, da mesma Lei;

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 Constituição Federal;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001) estabelece, no seu art. 2º, *caput* e VI, alíneas "a" e "c", que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, especialmente mediante a ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada de imóveis urbanos e o parcelamento do solo inadequado em relação à infraestrutura urbana;

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/79, ao dispor sobre o parcelamento dos solos urbanos, proíbe a venda de parcela de loteamento ou desmembramento que não esteja devidamente registrado (art. 37);

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/79, em seu art. 2º, §5º, afirma ser a infraestrutura básica dos parcelamentos do solo urbano constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

9ª Promotoria de Justiça da Comarca de Chapecó
Curadoria do Meio Ambiente

CONSIDERANDO as informações que chegaram ao conhecimento desta Promotoria de Justiça, dando conta da efetivação de parcelamento do solo praticado pela COMPROMISSÁRIA no imóvel objeto da matrícula imobiliária n.º 48.970, localizado no Município de Caxambu do Sul, Comarca de Chapecó/SC, sendo constatada a venda de lotes, bem como a aprovação do parcelamento sem submissão a registro no fôlio imobiliário;

CONSIDERANDO, por fim, a expressa demonstração de interesse da COMPROMISSÁRIA em pactuar o que adiante segue, e que o compromisso de ajustamento é garantia mínima, não limite máximo de responsabilidade;

RESOLVEM:

Celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei n.º 7.347, de 24 de julho de 1985 (Lei da Ação Civil Pública), conforme as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – A COMPROMISSÁRIA obriga-se, no prazo de **12 (doze) meses** contados da assinatura do presente termo, a regularizar, na forma de loteamento, o parcelamento de solo implantado sobre o imóvel de matrícula imobiliária n. 48.970, com área de 48.400m², denominado "Loteamento Colina do Sol", localizado na Linha Laranjeira, incorporado ao perímetro urbano do Município de Caxambu do Sul, Comarca de Chapecó/SC;

Parágrafo Primeiro – A regularização mencionada no *caput* da presente Cláusula compreende o registro do parcelamento do solo perante o Cartório de Registro de Imóveis e a conclusão das obras de infraestrutura faltantes sobre o parcelamento do solo, conforme aprovação

do Município de Caxambu do Sul/SC. Caso o alvará de aprovação não esteja válido, o loteador deverá providenciar nova aprovação do parcelamento do solo pelo Município de Caxambu do Sul, obtendo as licenças ambientais pertinentes, o registro na serventia imobiliária e a execução de todas as obras de infraestrutura no imóvel, incluídas aquelas referentes aos equipamentos urbanos e comunitários, observadas as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/79, Lei Estadual n. 6.063/82 e no Plano Diretor Municipal de Caxambu do Sul ou norma equivalente, além de outras que porventura sejam aplicáveis na espécie;

Parágrafo Segundo – Escoado o prazo estipulado no *caput* da presente cláusula, a COMPROMISSÁRIA se compromete, nos 30 (trinta) dias subsequentes, a comprovar a regularização do empreendimento, mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel, já unificada, a esta Promotoria de Justiça, acompanhada de vistoria realizada pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Caxambu do Sul, atestando a completa execução das obras;

Parágrafo Terceiro – A COMPROMISSÁRIA assume a obrigação de não promover qualquer **ato de alienação do imóvel**, ou de parte deste, sob qualquer forma, até a completa regularização do parcelamento do solo, na forma descrita na presente Cláusula;

Parágrafo Quarto – Compromete-se a COMPROMISSÁRIA, ainda, a fixar, no prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente, placas ostensivas em todas as entradas do empreendimento, em tamanho mínimo de 2m² (dois metros quadrados) informando acerca da ilicitude do parcelamento, com os dizeres: "*Este imóvel constitui parcelamento ilegal do solo, sendo proibido qualquer ato de compra e venda*";

Parágrafo Quinto – Restando totalmente inviável a

instituição de loteamento, atestado pelo órgão municipal competente, mas apenas em última hipótese, a COMPROMISSÁRIA poderá valer-se da regularização fundiária de interesse social ou específico, se possível esta modalidade ao caso concreto;

Parágrafo Sexto – A COMPROMISSÁRIA obriga-se a seguir estritamente todas as diretrizes do licenciamento ambiental deferido ao empreendimento, com todas as suas condicionantes, em especial às áreas de preservação permanente – APP, reserva legal e não intervenção, sem autorização, nas eventuais áreas de mata;

Parágrafo Sétimo – A COMPROMISSÁRIA obriga-se a entregar cópia do presente TAC aos moradores da área a ser regularizada, acaso existam pessoas lá instaladas, informando a estes o procedimento de regularização em curso e as implicações de novas alienações;

Parágrafo Oitavo – A COMPROMISSÁRIA obriga-se a não edificar nenhuma nova construção no local, salvo o término das obras que já se encontram com projeto aprovado no Município antes desta data.

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

CLÁUSULA TERCEIRA – Como medida compensatória, a COMPROMISSÁRIA efetuará o pagamento de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, criado pelo Decreto n.º 1.047, de 10 de dezembro de 1987 (CNPJ 76.276.849/001-54, Conta 63.000-4, Agência

3582-3, Banco do Brasil), em 20 (vinte) parcelas de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a primeira com vencimento em 10.02.2018 e as demais a cada trinta dias, sucessivamente, mediante boleto bancário a ser retirado nesta Promotoria;

CLÁUSULA QUARTA - O COMPROMITENTE poderá fiscalizar a execução do presente acordo sempre que entender necessário, tomando as providências legais cabíveis, inclusive determinando vistorias no imóvel e requisitando as providências pertinentes em relação ao objeto das obrigações ora assumidas, as quais deverão ser atendidas pela COMPROMISSÁRIA no prazo fixado na notificação ou requisição;

CLÁUSULA QUINTA – Em caso de descumprimento das obrigações constantes de cada uma das cláusulas do presente TERMO, a COMPROMISSÁRIA ficará sujeita a multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), devidamente atualizados, exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor reverterá ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, criado pelo Decreto n.º 1.047, de 10 de dezembro de 1987 (CNPJ 76.276.849/001-54, Conta 63.000-4, Agência 3582-3, Banco do Brasil);

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

9ª Promotoria de Justiça da Comarca de Chapecó
Curadoria do Meio Ambiente

recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça;

Parágrafo Quarto – Não sendo efetuado o depósito do valor da multa, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser depositado;

Parágrafo Quinto – O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações assumidas;

CLÁUSULA SEXTA – 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;

CLÁUSULA OITAVA – 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.

Ademais, por ocasião da celebração deste ajustamento de condutas, o Inquérito Civil n. 06.2016.00003836-0 será arquivado, **ficando as partes desde já cientificadas**, as quais renunciam ao prazo para apresentação de razões de recurso.

Eventuais questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no Foro da Comarca de Chapecó/SC, local em que está sendo firmado o presente ajuste.

9ª Promotoria de Justiça da Comarca de Chapecó
Curadoria do Meio Ambiente

Assim, justos e acertados, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso em 2 (duas) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial.

Chapecó, 23 de janeiro de 2018.

[assinado digitalmente]

Lucas dos Santos Machado
Promotor de Justiça Substituto

Habitar Social Imóveis Ltda - EPP
Fernando Eduardo da Rosa
Compromissária