

Inquérito Civil n. 06.2018.00003427-1

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

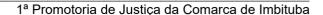
O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça, e o MUNICÍPIO DE IMBITUBA, representado, neste ato, por seu Prefeito, Senhor ROSENVALDO DA SILVA JÚNIOR, acompanhado de seu Procurador Jurídico, Leandro de Souza Ribeiro, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00003427-1, autorizados pelo artigo 5°, § 6°, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e:

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 o caput do art. 37 da Constituição Federal que preceitua que a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, cabendo assim na gestão ambiental a irrestrita observância dos mesmos;

CONSIDERANDO o caput do art. 182 da Constituição Federal que preceitua a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;





CONSIDERANDO que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor;

CONSIDERANDO as disposições da Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana;

CONSIDERANDO que, entre outros, a política urbana tem por diretrizes a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; a poluição e a degradação ambiental e a exposição da população a riscos de desastres;

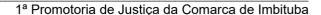
CONSIDERANDO o que dispõe a Lei de Parcelamento do Solo Urbano – Lei 6.766/79, devendo os lotes servirem de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe (art. 2°, §4°);

CONSIDERANDO que só será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (art. 3°), e que o parcelamento do solo deverá atender aos requisitos previstos na Lei n.º 6.766/79, Plano Diretor, Zonaeamento ambiental e demais leis municipais de regulamentação;

CONSIDERANDO a responsabilidade subsidiária do Município promover a regularização do loteamento ou desmembramento clandestino, a fim de evitar lesão ao padrão de desenvolvimento urbano e defender os consumidores adquirentes de lotes (art. 40);

CONSIDERANDO que está em andamento nesta Promotoria de Justiça o Inquérito Civil n. 06.2018.00003427-1, instaurado para apurar a omissão do Município na fiscalização do parcelamento irregular do solo urbano em Imbituba/SC.

CONSIDERANDO a proliferação de loteamentos clandestinos, invasões, construções irregulares e clandestinas que tomou conta de diversos bairros do município de Imbituba há muitos anos.





CONSIDERANDO que o problema está intimamente relacionado ao funcionamento ineficiente do órgão municipal fiscalizador.

CONSIDERANDO as informações sobre a ausência de capacitação dos servidores, quantidade insuficiente de servidores e falta de estrutura, notadamente equipamentos relacionados às atividades desenvolvidas.

CONSIDERANDO a necessidade de atuação urbanística preventiva e repressiva, com realização de vistorias periódicas em toda a extensão municipal, visando obstar o parcelador clandestino/irregular no prosseguimento de eventuais obras, abertura de ruas, demarcação de lotes, entre outros, que se mostrem tratar de parcelamento de solo sem autorização dos órgãos competentes;

CONSIDERANDO a necessidade de dar publicidade das áreas objeto de parcelamento clandestino/irregular do solo por meio de placas e/ou publicação on-line, visando proteger o consumidor da aquisição de imóvel irregular;

CONSIDERANDO a necessidade de equipe técnica efetiva apta a fiscalizar e vistoriar parcelamentos clandestinos e irregulares situados no Município de Imbituba/SC, dotada de poder de polícia amplo a adotar as providências cabíveis a repreender a execução das obras, com comunicação aos órgãos ambientais e demais órgãos competentes e instaurando o respectivo procedimento administrativo;

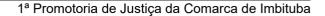
CONSIDERANDO as providências a serem adotadas pelo Município quando do conhecimento de parcelamento do solo clandestino/irregular, estabelecida nos artigos 38 e seguintes na Lei 6.766/79;

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

1 DO OBJETO:

Cláusula 1ª: Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a adequação do setor de fiscalização de obras, posturas e empreendimentos urbanísticos, com estruturação da equipe técnica e implementação de medidas para a repressão e prevenção de ilícitos e aplicação da Lei 6.766/79 e outras que tratam do ordenamento do solo do Município de Imbituba.





2 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

2.1 DA OBRIGAÇÃO DE FAZER:

Cláusula 2ª: O setor de fiscalização urbanístico deve ser gerenciado por meio eletrônico e terá como finalidade adotar medidas preventivas e repressivas ao parcelamento ilícito do solo, devendo averiguar denúncias e instaurar procedimentos administrativos de fiscalização seguindo as normas municipais e, em sua ausência, as normas nacionais de referência;

Parágrafo 1º: o setor deverá utilizar software específico para a gestão da fiscalização, com alimentação de dados apurados "in loco", enquadramento de invasões, parcelamentos irregulares do solo, obras irregulares e obras vistoriadas, que deverá ser disponibilizado no prazo de 150 (centro e cinquenta) dias.

Parágrafo 2º: o setor deverá manter o sistema de protocolo eletrônico, cuja ordem cronológica deverá ser respeitada, para análise e apreciação da demanda:

Cláusula 3ª: O órgão urbanístico, atualmente denominado Secretaria de Desenvolvimento Urbano será composto por 08 (oito) fiscais de obras de cargo efetivo, 01 chefe de departamento e 01 diretor, em regime de horas exclusivas ao órgão, e 1 (um) assessor jurídico;

Parágrafo 1º: O cargo de diretor será ocupado por servidor com formação técnica relacionada à área de atuação.

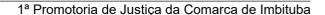
Parágrafo 2º: a adequação na quantidade e formação técnica dos servidores do setor será realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

Cláusula 4ª: O setor deve possuir, ao menos, 4 (quatro) duplas de fiscalização, com 1 (um) fiscal com formação técnica;

Parágrafo 1º: As equipes não podem ser formadas permanentemente, devendo haver alternância dos integrantes e dos bairros de atuação.

Cláusula 5ª: os servidores do setor de fiscalização de obras, posturas e empreendimentos urbanísticos participarão de capacitações periódicas, no mínimo anualmente:

Parágrafo 1º: a primeira capacitação deverá ocorrer, no máximo,





até o final do segundo semestre de 2021.

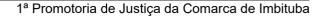
Cláusula 6ª: O COMPROMISSÁRIO se compromete a, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, estruturar a equipe técnica efetiva de fiscalização urbanística, mediante a disponibilização de (a) 1 carro para cada dupla da equipe, em bom estado de conservação, juntamente com 1 GPS e 1 celular/câmera; (b) 1 drone para análises comparativas e busca de invasões, construções irregulares, parcelamentos, entre outros para o setor; (c) 1 tablet para cada dupla da equipe, para acesso a mapeamento, dados cadastrais, apuração de dados e dispensa de processos físicos; (d) 1 software específico para a gestão da fiscalização, com alimentação de dados apurados "in loco", enquadramento de invasões, parcelamentos irregulares do solo, obras irregulares e obras vistoriadas; (e) 1 computador para cada dupla da equipe e, ao menos, 1 impressora compartilhada com os integrantes do setor;

Cláusula 7ª: O COMPROMISSÁRIO se compromete a conceder amplo poder de polícia ao(à) Secretário(a) de Desenvolvimento Urbano e às equipes técnicas efetivas a iniciar procedimento de fiscalização e vistoria de eventual parcelamento clandestino/irregular do solo, podendo adotar medidas necessárias executivas cabíveis como embargo e auto de infração em caso de obras de parcelamento do solo sem a devida autorização;

Cláusula 8ª: O COMPROMISSÁRIO se compromete a, por meio do Setor de Fiscalização, realizar vistorias preventivas periódicas em toda a extensão do Município, trimestralmente, mantendo atualizado o sistema de Geoprocessamento e/ou outro eventualmente utilizado e adotando as providências legais cabíveis em situações de parcelamento clandestino/irregular do solo;

Cláusula 9ª: O COMPROMISSÁRIO se compromete a, por meio do Setor de Fiscalização, adotar as medidas previstas no artigo 38 e seguintes da Lei n.º 6.766/79 em caso de constatação de parcelamento irregular ou clandestino, por procedimento administrativo eletrônico.

Cláusula 10^a: No caso de identificação de loteamento clandestino, o COMPROMISSÁRIO se compromete a, **no prazo máximo de 90 (noventa) dias**, <u>afixar placas</u> de dimensões de, no mínimo, 2m² no acesso ao loteamento, informando à população que aquele se trata de um parcelamento clandestino, que





há proibição de negociação de qualquer dos lotes e construção de novas edificações.

Cláusula 11ª: O COMPROMISSÁRIO se compromete a, no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias, disponibilizar na página do município o acesso on-line e público com indicação dos loteamentos clandestinos identificados e/ou em investigação, com informações sobre o nome do parcelador/empreendedor/autuado, número do processo administrativo e/ou judicial e localização do empreendimento.

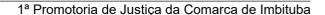
Cláusula 12ª: O COMPROMISSÁRIO se compromete a esgotar o procedimento administrativo envolvendo parcelamento clandestino de solo e/ou construções irregulares, sem prejuízo do ajuizamento de ações cíveis para regularizar ou desfazer obras ou empreendimentos irregulares ou clandestinos;

2.2 DA OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER

Cláusula 13^a: o COMPROMISSÁRIO se compromete a não conceder licenças e alvarás de construção para edificações inseridas em parcelamento de solo clandestino identificado pelo setor de fiscalização; bem como a não realizar o cadastro imobiliário de novos lotes/terrenos na área do empreendimento, não aprovar qualquer lei que denomine vias na área sub judice e qualquer documento (certidões, ofícios, solicitações concessionária/operadoras que atuem no município (SAMAE IMBITUBA, CERPALO, CELESC e CASAN) que autorize a ligação de luz elétrica e/ou abastecimento de água, até a efetiva regularização dos empreendimentos, salvo se a área se tratar de área incluída em núcleo urbano informal consolidado. comprovadamente existente até 22 de dezembro de 2016 ou até 28 de maio de 2012 (quando ocupada por população não qualificada como baixa renda, em APP -Reurb-E), assim definida após a conclusão e aprovação do estudo técnico socioambiental e for passível deflagração de procedimento de Reurb.

3 DO DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 14^a: A inexecução do presente compromisso pelos Compromissários, e a inobservância a quaisquer dos prazos e obrigações fixados,





exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelos Compromissários ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, iniciar a imediata execução do presente título.

4 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 15^a: 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 16ª: 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 correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) — exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com o índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até o efetivo desembolso, a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL), sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

Parágrafo 1º: 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 17ª: O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor do COMPROMISSÁRIO, 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 18^a: 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 19ª: O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua celebração.



1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Imbituba

Cláusula 20ª: 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. 06.2018.00003427-1 será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85 indeterminado.

Cláusula 21ª: Ficam, desde logo, o COMPROMISSÁRIO cientificado de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõem o § 3º do artigo 9º da Lei nº 7.347/85 e o artigo 49 do Ato n. 395/2018/PGJ.

Cláusula 22ª: Fica eleito o foro da Comarca de Imbituba para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta. Por estarem compromissados, firmam este TERMO, em 2 (duas) vias de igual teor.

Imbituba, 04 de novembro de 2020.

[assinado digitalmente]

SANDRA GOULART GIESTA DA SILVA Promotora de Justiça

MUNICÍPIO DE IMBITUBA

Compromissário

Testemunhas:

Isabella de Mello Rocha Secretária da SEDURB

Leandro de Souza Ribeiro Procurador-Geral do Município