

Inquérito Civil n. 06.2014.00003970-6.

Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por intermédio de seu representante que este subscreve, de um lado; e:

1 Município de Bom Retiro, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o n. 82.777.343/0001-21 representado pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal Sr. **Vilmar Neckel**, com sede na Rua Major Generoso, n. 19, 2º andar, centro, município de Bom Retiro/SC;

2 Marlene da Silva Rossi, brasileira, viúva, do lar, inscrita no RG n. 2.892.861 SSP/SC e no CPF n. 983.884.609-00, residente na Avenida Henrique Eduardo Boell, n. 365, município de Bom Retiro/SC;

3 Espólio de Norton Rogério Schaffer, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG n. 448.793, inscrito no CPF sob o n. 136.674.679-15, falecido no dia 28.3.2005, representado pela inventariante Sonia Marlene Vieira Schaffer, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG n. 431.964, inscrita no CPF sob o n. 454.735.289-53, residente e domiciliada na Rua Antonieta de Barros, n. 732, Estreito, município de Florianópolis/SC (autos SAJ n. 090.05.005464-3);

doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, de outro lado; autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000.

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público a defesa dos

interesses sociais e individuais indisponíveis (artigo 129 da Constituição Federal), assim como a proteção dos interesses difusos, coletivos (artigo 127, inciso III, da Constituição Federal, e artigo 81, incisos I e II, da Lei Federal n. 8.078/90) e individuais homogêneos (artigo 127, inciso IX, da Constituição Federal, e artigos 81, inciso III, e 82, ambos do Código de Defesa do Consumidor);

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);

CONSIDERANDO que o art. 82, XII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n. 197/2000), 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, inciso I, da mesma Lei;

CONSIDERANDO que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vêm acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, dano 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 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;

CONSIDERANDO a necessidade de se assegurar o cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a preservação do ambiente, da ordem urbanística, da saúde, da segurança e da qualidade de vida da população;

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto da Cidades (Lei n. 10.257/2001, 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 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 e as normas ambientais (artigo 2º, inciso XIV);

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 os preceitos relativos ao meio ambiente não estão adstritos ao artigo 225, supra referido, entendendo-se pelo texto constitucional, tal como a regra contida no artigo 170, estabelecendo que a ordem econômica brasileira, e também o desenvolvimento das atividades produtivas, deve, necessariamente, respeitar o meio ambiente;

CONSIDERANDO que os desafios ligados simultaneamente à proteção dos recursos naturais e à manutenção da qualidade de vida das populações estão associados à implementação de um modelo de desenvolvimento com condições mínimas de sustentabilidade;

CONSIDERANDO que a prática descrita atinge concomitantemente direitos difusos da população, afetos às atribuições institucionais desta Promotoria de Justiça;

CONSIDERANDO que a Política Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA tem por objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento sócio-econômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana (art. 2º da Lei n.º 6.938/81);

CONSIDERANDO a tramitação, no âmbito deste Órgão de Execução, do Inquérito Civil Público n. 06.2014.00003970-6, instaurado para apurar a existência de eventual loteamento ou desmembramento clandestino ou irregular situado próximo ao Posto de Saúde do Centro, com acesso pela Rua Dorival F. De Macedo, denominado "Loteamento Rossi";

CONSIDERANDO que restou apurado que houve a implantação de loteamento clandestino, sem a autorização do Município de Bom Retiro, bem como sem a realização das obras de infraestrutura necessárias, nos termos da legislação vigente;

RESOLVEM

Firmar o presente **Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta** – TAC, nos termos da Lei Federal n. 7.347/1985 e do artigo 25 e seguintes do Ato n. 395/2018/PGJ, fixando sua efetividade nas seguintes cláusulas e respectivas sanções:

1. DO OBJETO

1.1 O presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, celebrado com fundamento na Lei n. 7.347/1985 e no artigo 25 e seguintes do Ato n. 395/2018/PGJ, tem por objeto a imposição aos compromissários da adoção de todas as providências que se fizerem necessárias para regularizar o parcelamento de solo urbano em forma de loteamento clandestino implantado sobre o imóvel objeto da matrícula imobiliária n. 6.799, pertencentes ao Cartório de Registro de Imóveis de Bom Retiro/SC, consistente na execução de todos os atos necessários, desde a

contratação de profissional habilitado para elaboração dos projetos correspondentes até a execução de todas as obras de infraestrutura.

2. Das obrigações do Município de Bom Retiro/SC

CLÁUSULA PRIMEIRA - O compromissário compromete-se a obrigação de fazer consistente em realizar vistoria e diagnóstico da situação atual da área, por intermédio de servidor da Prefeitura Municipal ou por terceiro contratado, juntando-se auto de constatação detalhado, contendo informações para a regularização do empreendimento clandestino;

CLÁUSULA SEGUNDA - O compromissário compromete-se a obrigação de fazer consistente em exercer seu papel de fiscalizar a área urbana, agindo preventivamente ou coercitivamente para evitar e determinar a correção do parcelamento clandestino, quer analisando, corrigindo e aprovando projetos de parcelamento do solo, quer regularizando o loteamento clandestino.

3. Das obrigações dos proprietários do imóvel

CLÁUSULA TERCEIRA - Os compromissários comprometem-se a, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do presente termo, a regularizar o parcelamento de solo urbano em forma de loteamento clandestino implantado sobre a matrícula n. 6.799, do Registro de Imóveis de Bom Retiro;

Parágrafo Primeiro - A regularização mencionada no caput da presente cláusula compreende a obtenção das licenças ambientais pertinentes, a aprovação do empreendimento no setor competente da Prefeitura Municipal, o registro do loteamento na serventia imobiliária e a execução de todas as obras de infraestrutura que porventura se façam necessárias.

Parágrafo segundo - O presente termo de ajustamento de conduta poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, desde que ao término do prazo previsto no caput, os COMPROMISSÁRIOS justifiquem e comprovem

documentalmente que o atraso decorreu da omissão dos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do loteamento.

CLÁUSULA QUARTA – Não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se, no prazo de 12 (doze) meses, a desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados, desfazendo eventuais obras já realizadas, além de outras medidas que se fizerem necessárias.

CLÁUSULA QUINTA – Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a informar o COMPROMITENTE, a cada 4 (quatro) meses, as medidas até então tomadas para regularização do loteamento.

CLÁUSULA SEXTA- Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a não realizar qualquer ato de alienação, ainda que informal, das áreas (lotes) dispostas no imóvel objeto do presente termo sem a sua completa e prévia regularização.

CLÁUSULA SÉTIMA- Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se comprovar ao Ministério Público, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a entrega de cópia do presente termo aos eventuais moradores da área a ser regularizada ou compradores que porventura já tenham adquirido, ainda que informalmente, lotes na área a ser regularizada.

3. Da Multa Compensatória

CLÁUSULA OITAVA - Como medida compensatória pelos danos provocados aos direitos difusos e individuais homogêneos tutelados por este instrumento, os COMPROMISSÁRIOS assumem a obrigação de pagar o valor de **R\$ 1.000,00 (mil reais), em duas parcelas iguais e sucessivas, a vencer todo dia 15 (quinze), iniciando em janeiro do ano de 2019**, valor que se reverterá a favor do Fundo para a Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), mediante Guia de Recolhimento a ser emitido por esta Promotoria de Justiça;

Parágrafo único. A comprovação desta obrigação deverá ocorrer em até 10 (dez) dias após o efetivo pagamento, por meio da apresentação de comprovante de quitação a esta Promotoria de Justiça.

4. Compromisso do Ministério Público

CLÁUSULA NONA - O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial coletiva ou individual, de natureza civil contra o compromissário, com referência ao objeto e termos ora ajustados, caso venham a ser fielmente cumpridos os dispositivos deste ajuste de condutas.

5. Da multa pelo descumprimento

CLAUSULA DÉCIMA - Em caso de descumprimento das obrigações constantes em cada uma das cláusulas do presente termo, os COMPROMISSÁRIOS ficarão sujeitos à multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), devidamente atualizados, exigível enquanto perdurar a violação, a ser revertida em prol do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

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 os COMPROMISSÁRIOS de darem andamento à execução da obrigação inadimplida.

Parágrafo terceiro – Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça.

Parágrafo quarto – Não sendo efetuado o pagamento da multa, o título será protestado, conforme disposição do art. 28 do Ato 395/2018/PGJ, e a cobrança será realizada pelo COMPROMITENTE, com atualização monetária e juros

de 1% ao mês sobre o que deveria ser pago.

6. Das disposições gerais

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O presente compromisso não inibe ou restringe as ações de controle, fiscalização e monitoramento de quaisquer órgãos ambientais, nem limita ou impede o exercício das respectivas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares, por essa ou outras infrações;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - As partes elegem o foro da Comarca de Bom Retiro para dirimir controvérsias decorrentes do presente TAC;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - O presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta inicia sua vigência a partir da sua assinatura.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Ajustamento de Conduta em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial (artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 c/c o artigo 585, VIII, do Código de Processo Civil e artigos 25 e seguintes do Ato n. 395/2018/PGJ), que será submetido à análise do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público.

Os signatários tomaram ciência de que este procedimento será arquivado e será instaurado procedimento de fiscalização do presente acordo extrajudicial.

Bom Retiro, 31 de agosto de 2018.

Francisco Ribeiro Soares
Promotor de Justiça

Vilmar Neckel
Prefeito Municipal

Marlene da Silva Rossi

Espólio de Norton Rogério Schaffer
Representado pela inventariante Sonia Marlene Vieira Schaffer