

IC - Inquérito Civil n. 06.2014.00011975-1

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça Fernando Rodrigues de Menezes Júnior, titular da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Içara, sediada na Rua Salete Scotti dos Santos n. 150, Bairro Jaqueline, Içara/SC, e **ADEMAR JORGE PAVEI**, brasileiro, inscrito no CPF sob n. 200.362.059-15, residente na Rua Espírito Santo, n. 39, Bairro Brasília, Criciúma/SC, têm entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO ser o Ministério Público, em face do disposto no artigo 129, inciso III, da Constituição, 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 o artigo 225, *caput*, da Constituição assegura a todos o 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 para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO a função sócio ambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, XXIII; 170, VI, 182, § 2º; 186, 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 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, ainda, pela Medida Provisória n. 2.220/2001 e demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

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;

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, conforme *caput* do artigo 18 da Lei n. 8.078/90, tem o fornecedor obrigação de lançar no mercado de consumo produtos ou serviços isentos de qualquer vício, sob pena de responder objetivamente pelos danos que causar aos consumidores;

CONSIDERANDO que a oferta de terrenos em loteamento irregular configura a existência de vício na qualidade do produto, de modo a incidir, na hipótese, a norma do artigo 18, § 6º, incisos II e III, da Lei n. 8.078/90;

CONSIDERANDO que dentre a infraestrutura básica dos parcelamentos está a iluminação pública, as vias de circulação, rede de abastecimento de água, de distribuição de energia elétrica, de escoamento das águas pluviais e de esgotamento sanitário, consoante previsão do artigo 2º, §5º, da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que, para defesa de tais direitos, o Ministério

Público é órgão público encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente (art. 129, inc. III, da CF/88; art. 25, inc. IV, alínea "a", da Lei n. 8.625/93; art. 82, inc. VI, alínea "b", da Lei Complementar Estadual n. 197/2000; e Ato n. 335/2014/PGJ);

CONSIDERANDO que tramita, nesta Promotoria de Justiça, o Inquérito Civil n. 06.2014.00011975-1, tendo como objeto apurar a implantação irregular do "Loteamento Princesa Isabel", localizado no Bairro Presidente Vargas, no Município de Içara/SC, de propriedade de Ademar Jorge Pavei;

CONSIDERANDO que no referido Inquérito Civil apurou-se que a implantação do empreendimento se deu de forma irregular, haja vista inexistir aprovação municipal e registro no Cartório de Registro de Imóveis;

RESOLVEM:

Formalizar, por meio deste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e não fazer, e à adoção de medidas mitigadoras a fim de minimizar o impacto urbanístico e ambiental, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

CLÁUSULA 1ª. O compromissário Ademar Jorge Pavei compromete-se, no prazo de 90 (noventa) dias, a apresentar ao Município de Içara pedido de aprovação do Loteamento Princesa Isabel, acompanhado de planta e memorial descritivo, com reserva de área de utilidade pública e área verde, de acordo com a Lei Federal n. 6.766/1979 e Lei Municipal n. 822/1990.

Parágrafo 1º – O compromissário **Ademar Jorge Pavei** compromete-se, preferencialmente, a readquirir lotes no próprio loteamento, a fim de que seja assegurada a área mínima exigida pela Lei Federal n. 6.766/1979 c/c Lei Municipal 822/1990 para área de utilidade pública e área verde. Nesse caso, deverá reembolsar o valor pago pelo comprador, devidamente corrigido e atualizado, ou entregar-lhe outro imóvel livre de

qualquer ônus, a depender da preferência da pessoa que tenha adquirido o bem;

Parágrafo 2º – Considerando que se trata de regularização de loteamento cujas unidades já foram comercializadas, mediante comprovação por escrito da total impossibilidade de reserve de área verde e de utilidade pública no próprio loteamento, poderá o Compromissário destinar área próxima, desde que mantidas suas finalidades.

CLÁUSULA 2ª. O compromissário Ademar Jorge Pavei compromete-se, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após aprovação do loteamento, a executar no Loteamento Princesa Isabel, localizado no Bairro Presidente Vargas, no Município de Içara/SC, toda a infraestrutura básica disposta no art. 2º, § 5º, da Lei n. 6.766/1979, estando nelas compreendidas a iluminação pública, as vias de circulação (dispensada a pavimentação), rede de abastecimento de água, de distribuição de energia elétrica, de escoamento das águas pluviais e de esgotamento sanitário, de acordo com a Política Nacional de Saneamento Básico, instituída pela Lei n. 11.445/2007.

CLÁUSULA 3ª. Ainda, também no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do loteamento pelo Poder Público Municipal, o compromissário Ademar Jorge Pavei compromete-se a proceder ao registro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara, colocando à disposição dos adquirentes a possibilidade de transferência da propriedade dos lotes.

CLÁUSULA 4ª. O Ministério Público do Estado de Santa Catarina se compromete a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a compromissária, no que diz respeito ao ajustado, caso venha a ser cumprido o disposto neste ajuste de conduta.

CLÁUSULA 5ª. O compromissário Ademar Jorge Pavei compromete-se a realizar o pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de medida de compensação indenizatória, em 5 parcelas de R\$ 1.000,00 (mil reais), com vencimento em 10/09/2019, 10/10/2019, 10/11/2019, 10/12/2019 e 10/01/2020, que será revertida ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, como forma de compensar o dano ambiental causado.

CLÁUSULA 6ª. No caso de descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas no presente Termo, o compromissário Ademar Jorge Pavei fica obrigado ao pagamento de multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês de descumprimento, a ser revertida em prol do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina;

CLÁUSULA 7ª. A comprovada inexecução dos compromissos assumidos neste Termo facultará ao Ministério Público Estadual à imediata execução judicial do presente título.

CLÁUSULA 8ª. 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 9ª - 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.

Assim, justos e acertados, firmam as partes o presente Termo de Ajustamento de Compromisso, em 2 (duas) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do parágrafo 6º do artigo 5º

da Lei n. 7.347/85 e artigo 585, inciso VIII do Código de Processo Civil, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Ficam, desde logo, o Compromissário cientificado de que este Inquérito Civil será arquivado em relação ao signatário, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público.

Içara, 28 de junho de 2019.

Fernando Rodrigues de Menezes Júnior
Promotor de Justiça

Ademar Jorge Pavei
Compromissário