

Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038**SIG n.º 08.2015.00250936-0****TERMO DE AJUSTE DE CONDUTAS n.º 0007/2023/14PJ/JOI**

Pelo presente instrumento, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por intermédio do Promotor de Justiça titular da 14.ª Promotoria de Justiça da Comarca de Joinville/SC, e **RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ sob o n. 21.122.662/0001-04, com sede na Rua Coronel Procopio Gomes, nº 485, sala 02, bairro Bucarein, Joinville/SC, endereço eletrônico diogo@diogootero.com.br, nos autos da Ação Civil Pública n.º 0907921-03.2015.8.24.0038,

CONSIDERANDO que de acordo com o artigo 3.º, §§ 2.º e 3.º, do Código de Processo Civil, o Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos, bem como que a conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial;

CONSIDERANDO que ao Ministério Público foi dada legitimação ativa para a defesa judicial e extrajudicial dos interesses e direitos da coletividade (artigo 127, *caput*, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que o artigo 129, inciso II, da Constituição Federal determina competir ao Ministério Público zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição Federal;

CONSIDERANDO que nos termos do artigo 225 da Constituição Federal 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;

CONSIDERANDO que conforme a Súmula n.º 613 do Superior Tribunal de Justiça não se admite a aplicação da teoria do fato consumado em tema de Direito Ambiental;

CONSIDERANDO que nos termos da Súmula n.º 623 do Superior Tribunal de Justiça as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor;

CONSIDERANDO ter a Súmula n.º 629 do Superior Tribunal de Justiça consolidado jurisprudência segundo a qual, quanto ao dano ambiental, é admitida a condenação do réu à obrigação de fazer ou à de não fazer cumulada com a de indenizar;

CONSIDERANDO que conforme o artigo 16, § 9º, da Lei n.º 6.015/73, a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais;

CONSIDERANDO que o **MINISTÉRIO PÚBLICO** move a Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 em face do **MUNICÍPIO DE JOINVILLE** e de **HACASA ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, objetivando a declaração de nulidade da Autorização para Corte de Vegetação - AC n. 14/2008 e da Licença Prévia n. 048/08, bem como a condenação da segunda

requerida à recomposição da vegetação suprimida irregularmente e, a ambos, ao pagamento de indenização por danos materiais e morais coletivos;

CONSIDERANDO que **RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI** figura como terceira interessada na Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038;

CONSIDERANDO que no âmbito da Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 foi deferida medida cautelar para averbação na matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, anotação acerca do trâmite daquela demanda, limitada aos lotes de de propriedade da **HACASA ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A**;

CONSIDERANDO que os lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, foram objeto de compra e venda entre **HACASA ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A** e **RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, tendo essa, então, sido admitida na Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 como litisconsorte facultativa;

CONSIDERANDO que segundo alegado por **RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI** e por **HACASA ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A** a averbação acerca da Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 nos lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, impedem que os adquirentes de edificações construídas nos locais por aquela primeira obtenham financiamento bancário para o pagamento dos imóveis, bem como impossibilita a transferência da propriedade dos bens;

CONSIDERANDO que a averbação acerca da Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 dos lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, destina-

se, primordialmente, à proteção de terceiros de boa-fé, a fim de que não venham a ser surpreendidos na eventualidade de desocupação dos imóveis onde residem para a recuperação de danos ambientais;

Resolvem as partes celebrar o presente **TERMO DE AJUSTE DE CONDUTAS** para composição apenas no que é adstrito à necessidade de manutenção da averbação acerca da existência da Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 sobre os lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, mediante compromisso de cumprimento das obrigações constantes das cláusulas a seguir:

CLÁUSULA 1.ª. RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

assume a obrigação de cientificar todos os adquirentes das unidades imobiliárias construídas nos lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e n.º 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, e de seus(suas) esposos(as) ou companheiros(as), acerca da tramitação da Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038, acrescido de esclarecimento expresse acerca da possibilidade de terem que suportar os ônus decorrentes dos possíveis danos ambientais da área;

CLÁUSULA 2.ª. RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

assume a obrigação de acrescer por intermédio de "termo aditivo" a todos os contratos já firmados para compra e venda das unidades imobiliárias construídas nos lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e n.º 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, cláusula destacada e expressa acerca da tramitação da Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 e de seus possíveis efeitos nas áreas comercializadas;

CLÁUSULA 3.ª. RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

assume a obrigação de fazer constar nos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias construídas nos lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e n.º 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville,

porventura ainda não comercializadas, cláusula destacada e expressa acerca da tramitação da Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 e de seus possíveis efeitos nas áreas comercializadas;

CLÁUSULA 4.ª. RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

assume a obrigação de encaminhar à 14.ª Promotoria de Justiça de Joinville a relação de todos os adquirentes das unidades imobiliárias construídas nos lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e n.º 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, bem como a indicação daquelas que porventura ainda não tenham sido comercializadas;

CLÁUSULA 5.ª. RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

assume a obrigação de de encaminhar à 14.ª Promotoria de Justiça de Joinville os comprovantes da cientificação indicada na Cláusula 1.ª, de cópias dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias construídas nos lotes 3 e 6 das matrículas n.º 56.422 e n.º 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville, contendo o aditivo referido na Cláusula 2.ª;

CLÁUSULA 6.ª. Reconhecido pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO** o adimplemento da Cláusula 5.ª, postular-se-á na Ação Civil Pública 09079210320158240038 o cancelamento da averbação acerca do trâmite da Ação Civil Pública n.º 09079210320158240038 nas matrículas n.º 56.422 e n.º 57.794, derivadas da matrícula n.º 15.987, do 2.º Registro de Imóveis de Joinville.

CLÁUSULA 7.ª. Na hipótese de ser omitida a existência de algum(a) adquirente e/ou esposo(a) ou companheiro(a) daquele(a), **RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, sem prejuízo da responsabilidade criminal, incidirá cláusula penal no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por cada pessoa preterida, a ser reajustada pelo IPCA ou índice que o substitua, cujo montante será destinado ao Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, conforme previsto no artigo 13 da Lei 7.347/85 e na Lei Estadual n. 15.694/11 (CNPJ 76.276.849/0001-54, Banco do Brasil, Agência 3582-3, Conta

Corrente 63.000-4);

CLÁUSULA 8.^a. Este título executivo não inibe ou restringe as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício das respectivas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares;

CLÁUSULA 9.^a. A eficácia do presente ajuste está condicionada à sua homologação judicial.

E, por estarem compromissadas, firmam as partes este **TERMO** em 4 (quatro) vias de igual teor.

Cássio Antonio Ribas Gomes
Promotor de Justiça
[assinatura digital]
Artigo 1.º, III, "a" - Lei 11.419/2006.

RVLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

ROGÉRIO ZUEL GOMES
OAB/SC 12.264