

IC - Inquérito Civil n. 06.2020.00000064-1.

**MINUTA**

### **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, e **CLEBER ANTUNES NEGRO**, brasileiro, casado, com inscrição no RG n. 3.943.293 e no CPF 024.494.459-86, residente e domiciliado à Rodovia João Alfredo Rosa, s/n, bairro São João – Margem Esquerda, neste município e Comarca, devidamente assistido pela procuradora que subscreve o presente e advertido de seus direitos constitucionais, observadas as disposições do § 6º do art. 5º da Lei n. 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública), e dos arts. 25 e seguintes do Ato 395/2018/PGJ, e:

**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, *caput*, da Constituição Federal).

**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 (art. 225, *caput*, da Constituição Federal);

**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 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 urbana, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais (art. 2º, inciso XIV);

**CONSIDERANDO** que os danos ambientais provocados pela ocupação desordenada do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos ambientais e urbanísticos, prejudicando itens essenciais 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** ser de interesse das partes o desenvolvimento urbano do loteamento em referência, especialmente para a realização das obras de infraestrutura urbana faltantes, bem como a preservação das áreas ambientalmente protegidas;

**CONSIDERANDO** ser função institucional do Ministério Público a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros

SIG/MP n. 06.2018.00005408-9 Fl. 2/7

interesses difusos e coletivos, inclusive a ordem urbanística (art. 129, inciso III, da Constituição da República Federativa de 1988, e art. 1º da Lei Federal n. 7.347/85, com redação dada pela Lei n. 10.257/01);

**CONSIDERANDO** o teor do § 1º do art. 2º da Lei n. 6.766/79, que dispõe o seguinte: *o loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, exigindo prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes ou a abertura de novas vias e de novos logradouros públicos.*

**CONSIDERANDO** que é proibida a venda de lote integrante de loteamento ou parcelamento que não esteja devidamente registrado (art. 37 da Lei 6.766/79);

**CONSIDERANDO** que, em vistoria ao imóvel de matrícula n. 49.634<sup>1</sup> do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão<sup>2</sup>, a Secretaria de Urbanismo constatou a existência de loteamento clandestino, com a abertura de rua, venda de lotes e colocação de casa sem autorização municipal, conforme memorando n. 110<sup>3</sup>;

**CONSIDERANDO** que o parcelamento do solo consistiu na divisão da parte ideal do imóvel que cabe ao compromissário em 08 (oito) lotes, não havendo reserva para área verde ou área de uso institucional, não obstante o art. 4º, inciso I, da Lei 6.766/79 prever que, nos loteamentos, *as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.*

---

<sup>1</sup> p. 20-22

<sup>2</sup> p.1-4

<sup>3</sup> p. 33

**RESOLVEM**

Firmar o presente Termo de Ajustamento de Condutas, nos seguintes termos:

**DO OBJETO:**

**Cláusula 1ª** O presente Termo de Ajustamento de Conduta tem por objeto a regularização do loteamento clandestino implantado no imóvel matriculado sob o n. 49.634 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão, nos termos da Lei n. 6.766/1979, de forma a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**2 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO**

**Cláusula 2ª** O COMPROMISSÁRIO se compromete a regularizar o parcelamento de solo sob a forma de loteamento, clandestinamente implantado sobre o imóvel objeto do presente ajuste de condutas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da assinatura do presente;

**Parágrafo Primeiro** – A regularização mencionada no *caput* da presente cláusula compreende o desmembramento da parte ideal pertencente ao compromissário da matrícula n. 49.634 do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com a posterior obtenção das licenças ambientais pertinentes, a aprovação do empreendimento no setor competente da Prefeitura Municipal, o registro na serventia imobiliária e a execução de todas as obras de infraestrutura no imóvel que porventura se façam necessárias, incluídas aquelas referentes aos equipamentos urbanos e comunitários, observadas as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/79, na Lei Estadual n. 17.492/18, e no Plano Diretor Municipal, além de outras aplicáveis à espécie, tudo no fólio real a ser desmembrado;

**Parágrafo Segundo** – Uma vez escoado o prazo estipulado

SIG/MP n. 06.2018.00005408-9 Fl. 4/7

no *caput* da presente cláusula, o COMPROMISSÁRIO comprovará, no prazo de **15 (quinze) dias**, a regularização do empreendimento mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel a esta Promotoria de Justiça, acompanhada de vistoria realizada pelo setor competente da Prefeitura Municipal;

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

**Parágrafo Quarto** – Não sendo possível a regularização do empreendimento nos termos das exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/79, na Lei Estadual n. 6.063/82 e no Plano Diretor Municipal, por qualquer razão, o COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de comunicar o fato **imediatamente** ao Ministério Público, caso em que serão verificadas as providências cabíveis.

**Cláusula 3ª** O COMPROMISSÁRIO se compromete, no prazo de **30 (trinta) dias** a contar da assinatura do presente instrumento, a comprovar ao Ministério Público a averbação, na matrícula do imóvel, da íntegra deste instrumento de compromisso de ajustamento de condutas.

**Cláusula 4ª** O COMPROMISSÁRIO se compromete a comprovar ao Ministério Público a entrega de cópia do presente compromisso de ajustamento de condutas a todos os adquirentes e moradores, **no prazo de 30 dias** a contar da assinatura do presente instrumento;

### **3 DAS CONSEQUÊNCIAS DO EVENTUAL DESCUMPRIMENTO:**

**Cláusula 5ª** Em caso de descumprimento das obrigações constantes de cada uma das cláusulas do presente termo o COMPROMISSÁRIO ficará sujeito, salvo impossibilidade a ser justificada

perante esta Promotoria de Justiça, à multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais), cujo valor reverterá ao Fundo para Reconstituição dos 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 o COMPROMISSÁRIO de dar andamento à execução da obrigação inadimplida;

**Parágrafo Terceiro** – Os valores pactuados como multas previstas pelo descumprimento serão atualizados monetariamente pelos índices da Corregedoria Geral da Justiça<sup>4</sup> e juros moratórios de 1% ao mês para fins de protesto, execução judicial e/ou pagamento fora do prazo. Como dia inicial da mora e para aplicação dos índices de correção e juros, será considerado o primeiro dia após o vencimento dos prazos pactuados nas cláusulas. No caso do descumprimento do parágrafo terceiro da cláusula segunda, a referida multa incidirá da data do ato de alienação até a reversão ou desfazimento do negócio irregular realizado;

**Parágrafo Quarto** – 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.

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**Cláusula 6ª** O Ministério Público Estadual compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial de natureza cível contra o COMPROMISSÁRIO, com referência ao ajustado, caso venha a ser cumprido o disposto neste instrumento de ajuste;

**Cláusula 7ª:** O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de

<sup>4</sup> <https://www.tjsc.jus.br/web/corregedoria-geral-da-justica/atualizacao-monetaria>

Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, §6º da Lei n. 7.347/85.

Tubarão, 07 de fevereiro de 2022.

[assinado digitalmente]

**CRISTINE ANGULSKI DA LUZ**

Promotora de Justiça

**CLEBER ANTUNES NEGRO**

Compromissário

**MARCELO NOVAIS ANDRADE**

Advogado do compromissário