

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 5º, § 6º, 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. 2º, §4º);

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. 3º), e que o parcelamento do solo deverá atender aos requisitos previstos na Lei n.º 6.766/79, Plano Diretor, Zoneamento 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 (cento 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 10ª: No caso de identificação de loteamento clandestino, o COMPROMISSÁRIO se compromete a, **no prazo máximo de 90 (noventa) dias**, afixar placas 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 13ª: 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 não emitir qualquer documento (certidões, ofícios, solicitações etc) às 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 14ª: 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 15ª: 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 18ª: 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.

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