

Inquérito Civil n. 06.2019.00003988-1

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, Cristina Elaine Thomé, de um lado, doravante denominado **COMPROMITENTE** e de outro, **PEDRO BAUMGARTEN** (CPF n. 070.674.969-34), e **ILDA WALTER BAUMGARTEN** (CPF n. 951.487.529-04) doravante denominado **COMPROMISSÁRIOS**, acompanhado de sua procuradora, Dra. Natália Mendes Fólster (OAB/SC n. 30.140), nos autos do Inquérito Civil n. 06.2019.00003988-1, ora em tramitação nesta 1ª Promotoria de Justiça, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar n. 738/2019 (Consolida as Leis que Instituem a Lei Orgânica do Ministério Público de Santa Catarina), 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 (artigo 127 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB-88);

CONSIDERANDO que, por disposição do art. 129, inc. III, da CRFB-88, o Ministério Público é o órgão encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos;

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"*, consoante dita o art. 225, *caput*, da CRFB/88;

CONSIDERANDO que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista

nos arts. 5º, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da CRFB-88, 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. 10.257/01), 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. 2.220/01 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 envolvida e as normas ambientais (art. 2º, inc. 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 principalmente sobre nossos recursos hídricos, cuja quantidade e qualidade são 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 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, incs. II e III, da Lei n. 8.078/90;

CONSIDERANDO a necessidade de se compatibilizar, no caso presente, o conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente

ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO que a divisão de áreas de imóveis urbanos são regulados pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO que as áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, são áreas de uso comum do povo e acima de tudo devem proporcionar qualidade de vida não só à população emergente do loteamento implantado, como também aos moradores de bairros vizinhos, com a utilização das áreas de lazer públicas (praças, jardins, parques, além de outros equipamentos comunitários), motivos pelos quais, mesmo não havendo infraestrutura nos locais de domínio público, deve haver uma rigorosa fiscalização por parte do Município, com a finalidade de evitar a ocupação por particulares;

CONSIDERANDO que o Município está obrigado a zelar pelas áreas verdes e praças que instituir, não podendo desvirtuar as funções fundamentais desses espaços públicos de uso comum do povo. Dessa forma, o Município não pode alienar, doar, dar em comodato, emprestar a particulares ou a entes públicos as áreas verdes e as praças, os quais não podem sofrer alterações que descaracterizam suas finalidades precípuas, que visam o lazer e a saúde da população, impedindo, então, que se contrarie as finalidades públicas primárias desses espaços¹;

CONSIDERANDO que o dever de regularizar o parcelamento do solo urbano é uma obrigação *propter rem*, ou seja, está vinculada a propriedade, independentemente do proprietário;

CONSIDERANDO, ainda, que o parcelamento do solo visa assegurar à população condições ideais de moradia, lazer, com a instalação de redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc., devendo, porquanto, para o bem da coletividade, seguir os ditames da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que, no bojo do presente Inquérito Civil, foi constatado que o Sr. Pedro Baumgarten deu início à implantação de loteamento clandestino no imóvel localizado à Estrada Geral Linha dos Chaves, s/n, Perímetro Rural Central, município de Angelina, área objeto da Notificação de Embargo Nº

¹ MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro. 9.ed. 2001, p. 372.

03/2017 da Secretaria Municipal de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Angelina;

CONSIDERANDO que o referido empreendimento foi implantado sem a devida licença ambiental de operação, ou qualquer outra autorização;

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 regularização do loteamento clandestino localizado à Estrada Geral Linha dos Chaves, s/n, Perímetro Rural Central, município de Angelina, implantado pelo Compromissário Pedro Baumgarten, área objeto da Notificação de Embargo Nº 03/2017 da Secretaria Municipal de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Angelina.

2. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

2.1 DAS OBRIGAÇÕES DE FAZER:

Cláusula 2ª: O Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do loteamento clandestino localizado à Estrada Geral Linha dos Chaves, s/n, Perímetro Rural Central, município de Angelina, para tanto, **no prazo 180 (cento) dias, a contar da assinatura do presente termo**, apresentará perante o Município de Angelina pedido de viabilidade do empreendimento.

Parágrafo único: **Em 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido perante o Município de Angelina/SC**, o Compromissário fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 3ª: O Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em obter as licenças ambientais do referido loteamento, na forma da Lei n. 6.938/81 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente) e seu regulamento, e da Resolução n. 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), Instrução Normativa n. 3/2008 da FATMA (atual IMA), para tanto, apresentará no

órgão ambiental (IMA), **no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do deferimento da viabilidade pelo Município de Angelina**, o pedido de obtenção de licença ambiental para o empreendimento, devendo cumprir os prazos e exigências estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador.

Cláusula 4ª: Após a obtenção da licença ambiental, o Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, **no prazo de 60 (sessenta dias)**, todos os projetos para aprovação perante o Município de Angelina (art. 12, da Lei n. 6.766/79), para fins de regularização das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias públicas, do sistema de escoamento de águas pluviais e colocação do meio-fio no parcelamento.

Parágrafo único: Após elaborados os projetos mencionados no *caput*, **no prazo de 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido de aprovação perante o Município de Angelina**, o Compromissário fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 5ª: O Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em elaborar o projeto de loteamento de acordo com a legislação, (artigo 8º, inciso I, da Lei Estadual n. 6.063/1982) que contenha no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para arruamento, as áreas institucionais e áreas verdes, devendo para esta última ser observada a Resolução Conjunta IBAMA/FATMA n. 1/1995 que exige 8m² (oito metros quadrados) de área verde por habitante do loteamento, e considerado o parâmetro de 5 (cinco) habitantes por lote, sem prejuízo da aplicação de legislação municipal específica.

Parágrafo primeiro: Considerando que se trata de regularização de loteamento que já se encontra parcialmente implantado indevidamente, em não havendo local suficiente para ser destinado às áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, referidas áreas poderão ser instituídas em outro imóvel urbano situado no município de Angelina/SC, desde que devidamente aprovado pelos demais órgãos envolvidos.

Parágrafo segundo: Em relação à área verde, deverá o Compromissário cercar o local destinado a esta, e fixar placa indicativa de que se trata de referida área, visando impedir a sua ocupação indevida.

Parágrafo terceiro: Após o devida regularização do loteamento, o compromissário apresentará nesta Promotoria de Justiça, **no prazo de 5 (cinco) dias**, fotografias que demonstrem o cumprimento da obrigação acima estipulada.

Cláusula 6ª: Para os fins de cumprimento da obrigação do artigo 18 da Lei n. 6.766/79, após aprovado o projeto de loteamento pelo Município de Angelina, com a obtenção das licenças ambientais pertinentes, o Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em, **no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua aprovação**, submetê-lo a registro no Ofício de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz.

Parágrafo único: **Em 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido perante o Ofício de Registro de Imóveis**, o Compromissário fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 7ª: O Compromissário compromete-se na obrigação de fazer, consistente em afixar, **no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da assinatura do presente termo**, avisos, por placa ou faixa (com, no mínimo, 4m x 8m de tamanho), em todos os acessos e entradas do imóvel parcelado, em local bem visível, informando que o loteamento não está registrado em Cartório e que é proibida a compra e venda de lotes e a realização de obra no local, a fim de prestar contas à sociedade sobre o que está ocorrendo naquele local.

Cláusula 8ª: O Compromissário compromete-se na obrigação de fazer, consistente em comprovar perante esta Promotoria de Justiça, **no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do presente termo**, na forma do que preceitua o artigo 49 da Lei n. 6.766/79, a cientificação dos adquirentes acerca da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta – TAC e do direito dos mesmos de receber a devolução das quantias pagas, sob pena de multa pecuniária diária por atraso no valor de R\$100,00 (cem reais), para cada adquirente injustificadamente não notificado, exigível em regular processo de execução por quantia certa, dispensando-se a interpelação do loteador.

Cláusula 9ª: Na hipótese de impossibilidade de regularização do loteamento clandestino, seja pelas restrições legais, administrativas ou ambientais existentes no local ou pela não edição de lei municipal autorizando a implantação do empreendimento, compromete-se o Compromissário na obrigação de fazer,

consistente no desfazimento total do parcelamento do solo clandestino, com a recomposição de toda gleba ao estado anterior, comprometendo-se o Compromissário, ainda, na obrigação de fazer, consistente na recomposição da vegetação com espécie nativa do Bioma Mata Atlântica e na recomposição das áreas de preservação permanente eventualmente afetadas.

2.2. DAS OBRIGAÇÕES DE NÃO FAZER:

Cláusula 10: O compromissário compromete-se na obrigação de não fazer, consistente em abster-se, imediatamente, de qualquer atividade de implantação de loteamento, abstendo-se de continuar qualquer intervenção na área enquanto não possuir a indispensável licença ambiental, expedida pelo órgão ambiental competente, bem como enquanto não aprovado o projeto de loteamento pelo Poder Público Municipal e registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

Cláusula 11: O compromissário compromete-se na obrigação de não fazer, consistente em abster-se, imediatamente, da prática de atos de supressão de vegetação, de terraplanagem, remoção de terra, demarcação de quadras e lotes, abertura de ruas e vias de acesso ou circulação e quaisquer outras atividades.

Cláusula 12: O compromissário compromete-se na obrigação de não fazer, consistente em abster-se, imediatamente, da prática de vendas, promessas de venda, reservas, propostas ou qualquer negócio jurídico que manifeste intenção de vender partes do empreendimento, além de não fazer publicidade, de receber prestações, vencidas ou vincendas, referentes ao empreendimento.

3. DA MEDIDA COMPENSATÓRIA:

Cláusula 13: O Compromissário compromete-se na obrigação de fazer, consistente no pagamento, a título de medida compensatória indenizatória pelos danos até então causados ao meio ambiente, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do presente termo.

Parágrafo primeiro: O valor descrito no caput desta Cláusula será destinado ao FRBL, com boleto a ser entregue ao Compromissário logo após o pactuado na sede da 1ª Promotoria de Justiça desta Comarca (até três dias úteis),

emitido por intermédio do sistema "FRBL – Valores Recebidos" (o boleto deverá ser pago na rede bancária e não será aceito após o seu vencimento, caso em que outro deverá ser obtido pelo Compromissário na sede da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz), cuja retirada do boleto no Ministério Público é de responsabilidade do Compromissário.

Parágrafo segundo: Para a comprovação desta obrigação, o Compromissário compromete-se a apresentar nesta 1ª Promotoria de Justiça fotocópia do comprovante de pagamento, **em até 10 (dez) dias após o prazo estabelecido no caput desta cláusula.**

Parágrafo terceiro: A presente indenização, de caráter difuso, não gera qualquer efeito em eventuais indenizações individuais eventualmente propostas.

4. DO DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 14: O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa diária no importe de R\$ 100,00 (cem reais), exigível enquanto durar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. A multa será recolhida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

Parágrafo único: Além do pagamento da multa, o descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará a execução do presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, que equivale a título executivo extrajudicial, ou então o aforamento de Ação Civil Pública, a critério do Ministério Público.

5. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 15: O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial cível relacionada ao convencionado no presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta contra o compromissário, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

Cláusula 16: 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 17: 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.

Cláusula 18: O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

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

7. DO ARQUIVAMENTO:

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público, com fundamento no artigo 48, inciso II, do Ato n. 00395/2018/PGJ, arquivou o **Inquérito Civil n. 06.2019.00003988-1** e comunica o arquivamento, neste ato, ao compromissário salientando que, caso não concordem com o arquivamento efetuado, poderão apresentar razões escritas ou documentos para apreciação do Conselho Superior do Ministério Público até a sessão de julgamento, conforme estabelecido pelo artigo 50 do Ato n. 00395/2018/PGJ.

Santo Amaro da Imperatriz, 21 de agosto de 2019.

PEDRO BAUMGARTEN
Compromissário

ILDA WALTER BAUMGARTEN
Compromissária

CRISTINA ELAINE THOMÉ
Promotora de Justiça
Compromitente

NATÁLIA MENDES FÓLSTER
OAB/SC n. 30.140
Procuradora do Compromissário

Testemunhas:

JESSYKA APARECIDA ZIMERMANN
Assistente de Promotoria

LUANA LEHMKUHL FOLSTER
Estagiária de Graduação