

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Órgão de Execução titular da Promotoria de Justiça de Rio do Campo, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento no artigo 127, *caput*, e artigo 129, incisos II e III, da Constituição da República Federativa do Brasil; no artigo 97, parágrafo único, da Constituição Estado de Santa Catarina; no artigo 25, inciso IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85; e o **COMPROMISSÁRIO JUCELENI ANDRADE PEREIRA**, brasileira, casada, filha de Jorge Juvenal Andrade e Santolina Maria Andrade, nascida em 20/3/1971, natural de Itaiópolis/SC, inscrita no CPF sob o n. 003.542.489-36, com endereço na rua Bruno Pieczarka, n. 1312; bem como o **MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA/SC**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o n. 95.951.323/0001-7, com sede na R. Bruno Pieczarka, 154, Centro, Santa Terezinha, neste ato representado pela Prefeita Municipal Valquíria Schwarz; e diante das constatações e informações reunidas no **Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0**

CONSIDERANDO o disposto no artigo 127, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil, e artigo 93 da Constituição do Estado de Santa Catarina, que conferem ao Ministério Público a incumbência da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis;

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 patrimônio público e social, do **meio ambiente** e de outros interesses difusos e coletivos” (Constituição Federal, artigo 129, III, Lei 8.625/93, artigo 25, IV, “a” e Lei Complementar Estadual n. 738/2019;

CONSIDERANDO que o artigo 5º da Lei n. 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública) legitima o Ministério Público a intentar a Ação Civil Pública para a defesa de interesses difusos e coletivos, dentre os quais se inclui a defesa do meio ambiente urbano, com vistas a sua preservação para as presentes e futuras

Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

gerações;

CONSIDERANDO que, de acordo com o artigo 225 da Constituição da República Federativa do Brasil, "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", ao mesmo tempo em que o §3º desse dispositivo constitucional estabelece que "as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados";

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

CONSIDERANDO que o Direito de Propriedade (artigo 5º, inciso XXII) e o Direito ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado (artigo 225) são princípios Constitucionais que consubstanciam valores fundamentais da sociedade contemporânea;

CONSIDERANDO que o direito de propriedade será exercido com as limitações que a legislação estabelece, ficando os proprietários ou posseiros obrigados a respeitar as normas e regulamentos administrativos;

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

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos artigos 5º, inciso XXIII; 170, inciso VI; 182, §2º; 186, inciso II; e 225, todos da Constituição da República Federativa do Brasil, e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 40 da Lei do Parcelamento do solo, o qual determina que os municípios devem regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado, quando não regularizado pelo loteador, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na

Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

CONSIDERANDO que a referida disposição legal não representa uma faculdade, mas sim um "poder-dever" do Município de agir no sentido de regularizar o loteamento urbano ocorrido de modo clandestino ou irregular, para impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e ato vinculado (STJ. Segunda Turma. Resp. 1113789/SP. Recurso Especial 2009/0043846-2. Relator: Ministro Castro Meira. DJe: 29/06/2009);

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;

CONSIDERANDO que um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano visa a proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

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, conforme apurado no Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0, constatou-se a existência de parcelamento irregular do solo, na modalidade loteamento, de forma clandestina, registrado no RI da Comarca de Rio do Campo sob o n. 316, local em que há residências já edificadas, sob responsabilidade da representada, ora compromissária, Juceleni Andrade Pereira;

CONSIDERANDO que o empreendimento em questão foi implantado sem a devida licença ambiental de operação;

CONSIDERANDO que o Município de Santa Terezinha foi omissor no seu poder/dever de fiscalização, permitindo a promoção do loteamento em Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

tela;

CONSIDERANDO, por fim, a autorização para lavrar, com os interessados, termo de compromisso de ajustamento de conduta às exigências legais, como previsto no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985;

RESOLVEM CELEBRAR o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento no artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 86 da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n. 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização do loteamento clandestino, registrado no RI da Comarca de Rio do Campo sob o n. 316, situado na cidade de Santa Terezinha;

DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS

CLÁUSULA SEGUNDA - Os Compromissários **Juceleni Andrade Pereira e Município de Santa Terezinha** comprometem-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do loteamento clandestino, implantado no imóvel de matrícula n. 316, localizado no município de Santa Terezinha, e, para tanto:

Parágrafo Primeiro: Juceleni Andrade Pereira compromete-se, no prazo de **24 (vinte e quatro) meses** contados da assinatura do presente termo, a regularizar o parcelamento de solo urbano do imóvel matriculado sob o n. 316, registrando-o no respectivo Registro Imobiliário, bem como a implantar na forma do cronograma que for apresentado e aprovado no respectivo procedimento as obras do parcelamento do solo urbano do aludido imóvel;

Parágrafo Segundo — A regularização mencionada no *caput*
Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

deverá ser realizada mediante loteamento, respeitados os requisitos legais, mediante a obtenção das autorizações e licenças ambientais necessárias à regularização do empreendimento, observando-se ainda as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/1979, Lei Estadual 6.063/1982 e no Plano Diretor Municipal, além de outras que porventura sejam aplicáveis à espécie, ressalvada a largura da rua já consolidada, a qual permanecerá como está, sem que haja implicações legais para tanto;

Parágrafo Terceiro: Obtida as licenças ambientais, a Compromissária **Juceleni Andrade Pereira** compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, no prazo de **180 (cento e oitenta)**, todos os projetos para aprovação perante o Município de Santa Terezinha/SC (artigo 12 da Lei n. 6.766/79), para fins de regularização, **de forma solidária** com o **Município de Santa Terezinha** (com a participação financeira dos moradores do local), das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas, do sistema de escoamento de águas pluviais, no parcelamento do solo da área matriculada sob o n. 316, no Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Campo/SC;

Parágrafo Quarto: a Compromissária **Juceleni Andrade Pereira** obriga-se a seguir estritamente todas as diretrizes do licenciamento ambiental deferido ao empreendimento, com todas as suas condicionantes, em especial, caso constatada a existência, às áreas de preservação permanente - APP, reserva legal e a não intervenção, sem autorização, nas eventuais áreas de mata;

Parágrafo Quinto: Uma vez escoados os prazos estipulados na presente cláusula, a Compromissária **Juceleni Andrade Pereira** compromete-se, nos **60 (sessenta) dias subsequentes**, a comprovar a regularização do empreendimento, mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel a esta Promotoria de Justiça, e mediante apresentação de termo de vistoria realizada pelo setor competente do Município de Santa Terezinha, atestando a completa regularização do empreendimento;

Parágrafo Sexto: Após a devida regularização do parcelamento

Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

do solo, a Compromissária **Juceleni Andrade Pereira** promoverá o registro na serventia imobiliária (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Campo), e apresentará nesta Promotoria de Justiça, no prazo de **60 (sessenta) dias**, as matrículas atualizadas dos imóveis envolvidos;

Parágrafo Sétimo: Em não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, os Compromissários, **DE FORMA SOLIDÁRIA**, obrigam-se a desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados, desfazendo eventuais obras já realizadas, **no prazo de 12 (doze) meses** contados do indeferimento do procedimento de parcelamento do solo urbano.

CLÁUSULA TERCEIRA

Como medida impeditiva de novos danos ambientais, a Compromissária **Juceleni Andrade Pereira** compromete-se na obrigação de não fazer, consistente em não realizarem qualquer negócio jurídico, como a venda de lotes, novas construções, dentre edificações, benfeitorias ou aterros, até a regularização do loteamento e o devido registro no Cartório de Registro de imóveis;

Parágrafo único: O descumprimento do comando inserto no *caput* ensejará, além do pagamento da multa e na instauração de procedimento policial, na demolição da construção irregular.

CLÁUSULA QUARTA

Em caso de constatação de edificações (já construídas) inseridas em área de preservação permanente, os Compromissários, **de forma solidária**, comprometem-se na obrigação de fazer consistente em, no prazo de **até 12 (doze) meses**, relocar as respectivas famílias para outros lotes em local adequado, incluindo as que estiverem a menos de 15 (quinze) metros do curso d'água;

Parágrafo Primeiro: para aplicação do disposto no *caput*, a Compromissária **Juceleni Andrade Pereira** compromete-se, com o auxílio do Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

Município de Santa Terezinha, na obrigação de fazer consistente em elaborar, nos termos do artigo 11,§ 2º, da Lei n. 13.465/2017, estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais comparativamente à situação de ocupação informal existente, os quais devem ser apresentados perante ao Instituto Ambiental para análise e aprovação;

Parágrafo Segundo: não sendo exitosa a retirada consensual dos moradores da área de preservação permanente no prazo estipulado, o Compromissário **Município de Santa Terezinha** compromete-se na obrigação de fazer consistente em adotar as medidas judiciais necessárias para a desocupar a área objeto do presente termo, no prazo de **3 (três) meses** contados do transcurso estipulado na referida cláusula;

Parágrafo Terceiro: o compromissário **Município de Santa Terezinha** deverá comprovar a desocupação da área mediante a apresentação de laudo firmado por profissional habilitado, com a devida ART, juntamente com levantamento fotográfico, perante esta Promotoria de Justiça, no prazo de 5 (cinco) dias após escoado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

Parágrafo Quarto: a compromissária **Juceleni Andrade Pereira**, **de forma solidária**, obrigam-se a afixar na entrada do Loteamento em questão placa ou aviso, de no mínimo 2m², informando tratar-se de "**LOTEAMENTO PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO, PROIBIDA COMERCIALIZAÇÃO DE SEUS LOTES**", **no prazo de 30 (trinta) dias** contados da assinatura do presente termo, comprovando o avençado mediante apresentação de registro fotográfico nesta Promotoria de Justiça, no mesmo prazo.

CLÁUSULA QUINTA - Das Obrigações do Município de Santa Terezinha/SC

O Município de Santa Terezinha/SC compromete-se na obrigação de fazer consistente em fiscalizar a implementação do loteamento, observando as determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, bem como zelar pela área verde e áreas institucionais.

Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

CLÁUSULA SEXTA – Da fiscalização do TAC

A fiscalização das cláusulas do presente compromisso de ajustamento de conduta será realizada pelo Ministério Público, quando esgotados os prazos anteriormente previstos ou quando se fizer necessário, o qual poderá se valer do auxílio dos órgãos ambientais e polícia militar ambiental, por meio de vistorias.

CLÁUSULA SÉTIMA - Das multas em caso de descumprimento

Parágrafo Primeiro: O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos por parte dos Compromissários **Juceleni Andrade Pereira e Município de Santa Terezinha** implicará em multa, a ser revertida em prol do Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (Conta Corrente n. 63.000-4, Agência 3582-3/Banco do Brasil), exigível esta enquanto durar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. O valor da multa incidirá independentemente sobre cada uma das cláusulas descumpridas e será de **R\$ 100,00 (cem reais) por dia de descumprimento;**

Parágrafo Segundo: O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas;

Parágrafo Terceiro: O valor da multa não exime os **COMPROMISSÁRIOS** de dar andamento à execução da obrigação inadimplida;

Parágrafo Quarto: Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça;

Parágrafo Quinto: Não sendo efetuado o depósito do valor da multa, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser depositado;

Parágrafo Sexto: O descumprimento das obrigações assumidas
Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderão ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações assumidas.

CLÁUSULA OITAVA – Das justificativas

Considerar-se-á como justificativa ao descumprimento das cláusulas ajustadas a ocorrência de caso fortuito ou força maior, que deverá ser formalmente relatado, justificado e comprovado.

CLÁUSULA NONA – Da possibilidade de aditamento

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 DÉCIMA – Da postura do Ministério Público

O Ministério Público do Estado de Santa Catarina compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor dos Compromissários, no que diz respeito aos itens ajustados, caso estes sejam devidamente cumpridos, bem como a fiscalizar o cumprimento do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, inclusive, procedendo eventual execução, caso haja necessidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Da abrangência do compromisso

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 DÉCIMA SEGUNDA – Da vigência

O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua

Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0

celebração e terá prazo indeterminado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Da formação do título executivo extrajudicial

Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, sendo que o arquivamento do Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0 será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

DO ARQUIVAMENTO

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público arquivava o Inquérito Civil n. 06.2015.00006794-0 e comunica o arquivamento, neste ato, ao compromissário, cientificando-o que caso não concorde com o arquivamento efetuado, poderá 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. 395/2018/PGJ.

Rio do Campo, 3 de abril de 2019.

JUCELENI ANDRADE PEREIRA

MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA

PROMOTOR DE JUSTIÇA

PROCURADOR MUNICÍPIO