

**Inquérito Civil n. 06.2020.00004586-1**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA n. 0004/2023/02PJ/XXÊ**

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por intermédio de seu Promotor de Justiça **ALEXANDRE VOLPATTO**, titular da 2ª Promotoria de Justiça de Xanxerê e **MUNICÍPIO DE XANXERÊ**, pessoa jurídica de direito público, representada neste ato pelo Prefeito Municipal, **OSCAR MARTARELLO**, acompanhado do Procurador-Geral do Município, **FERNANDO DAL ZOT**, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO** e Distribuidora Catarinense de Energia Elétrica Ltda (**DCELT ENERGIA**), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 83.855.973/0001-30, com sede Rua Dr. José De Miranda Ramos, 51 - Centro - Xanxerê - SC, representada neste ato por **ANTONIO BALDISSERA**, acompanhado do procurador Ricardo Parizotto doravante denominado **ANUENTE**, consoante o disposto no artigo 5º, § 6º, da Lei Federal n. 7.347/1985, artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, art. 25 e seguintes do Ato n. 395/2018/PGJ e art. 14 da Resolução n. 23/2007 do Conselho Nacional do Ministério Público, ajustam o seguinte:

**CONSIDERANDO** que incumbe ao Ministério Público a defesa dos interesses sociais e individuais indisponíveis (art. 129 da CF), assim como a proteção dos interesses difusos, coletivos (art. 127, III, da CF e art. 81, I e II, da Lei n. 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor – CDC) e individuais homogêneos (art. 127, IX da CF e art. 81, III e 82, do CDC);

**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 da Constituição da República);

**CONSIDERANDO** 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;

**CONSIDERANDO** que o Conselho Nacional do Ministério Público recomenda que *"sempre que possível e observadas as peculiaridades do caso concreto, será priorizada a resolução extrajudicial do conflito, controvérsia ou situação de lesão ou ameaça, especialmente quando essa via se mostrar capaz de viabilizar uma solução mais célere, econômica, implementável e capaz de satisfazer adequadamente as legítimas expectativas dos titulares dos direitos envolvidos, contribuindo para diminuir a litigiosidade."* (§ 2º do artigo 1º da Recomendação n. 54/2017 - grifo nosso).

**CONSIDERANDO**, também, que o Conselho Nacional do Ministério Público estabeleceu como diretriz de avaliação da resolutividade dos membros do Ministério Público a adoção de posturas que tragam ganhos de efetividade na atuação Institucional, priorizando a utilização de mecanismos de extrajudiciais de resolução consensual de conflitos e controvérsias, especialmente a negociação e as convenções processuais (vide Recomendação n. 02/2018);

**CONSIDERANDO** que o mencionado Órgão de controle definiu que *"entende-se por atuação resolutiva aquela por meio da qual o membro, no âmbito de suas atribuições, contribui decisivamente para prevenir ou solucionar, de modo efetivo, o conflito, problema ou a controvérsia envolvendo a concretização de direitos ou interesses para cuja defesa e proteção é legitimado o Ministério Público, bem como para prevenir, inibir ou reparar adequadamente a lesão ou ameaça a esses direitos ou interesses e efetivar as sanções aplicadas judicialmente em face dos correspondentes ilícitos, assegurando-lhes a máxima efetividade possível por meio do uso regular dos instrumentos jurídicos que lhe são disponibilizados para a resolução extrajudicial ou judicial dessas situações."* (§ 1º do artigo 1º da Recomendação n. 54/2017 – grifo nosso);

**CONSIDERANDO** que o parcelamento do solo urbano é instituto de Direito Urbanístico que tem como principal finalidade ordenar o espaço urbano destinado à habitação, conforme a Lei n.º 6.766/79;

**CONSIDERANDO** a necessidade de se assegurar o fiel cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a preservação do ambiente, a saúde, a segurança e a qualidade de vida da população;

**CONSIDERANDO** a necessidade de adequação do parcelamento do solo urbano às legislações registras, urbanísticas e ambientais, o que implica uma série de levantamento de dados, elaboração de estudos e projetos e de manifestações dos órgãos públicos competentes, concedendo ou negando os requerimentos formulados pelo parcelador;

**CONSIDERANDO** o teor do art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85, e do art. 97 da Lei Complementar Estadual 738/2019, os quais facultam ao representante do Ministério Público a possibilidade de lavrar com os interessados termo de compromisso de ajustamento de conduta às exigências legais, com eficácia de título executivo;

**CONSIDERANDO** que o art. 2ª da Lei n.º 6.766/79 conceitua loteamento como "*subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com a abertura de vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes*" e, desmembramento como "*subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes*";

**CONSIDERANDO** que a Lei n.º 6.766/79 e a Lei Complementar Municipal n. 2.917/06 fixam os requisitos mínimos de interesse social e infraestrutura básica para o parcelamento do solo, destacando-se aí os equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

**CONSIDERANDO** que o **loteamento irregular** é aquele que, muito embora aprovado pelo poder público e/ou registrado no registro de imóveis competente, não foi executado atendendo às exigências da lei 6.766/79. Já o **loteamento clandestino** é aquele que não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no cartório de registro de imóveis competente, resultado inviabilizada a matrícula e individualização dos

respectivos lotes;

**CONSIDERANDO** que os proprietários do imóvel possuem o dever legal de proceder à execução das obras de implantação do parcelamento, atentando-se para as exigências legais pertinentes, especialmente a proibição de qualquer intervenção em áreas especialmente protegidas, além do resguardo dos adquirentes de boa-fé;

**CONSIDERANDO** que o art. 40 da Lei 6.766/79 dispõe que "a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes";

**CONSIDERANDO** que foi apurado pelo Ministério Público que Deuclides Zatta, sócio-proprietário da empresa Empreendimentos Imobiliários Altos da Serrinha LTDA, realizou projeto para parcelamento de solo na modalidade loteamento, na localidade de Linha Serrinha, Município de Xanxerê/SC. O projeto para realização do loteamento foi aprovado pelo Município de Xanxerê em **6 de março de 2019**, sendo registrado sob a matrícula n. 27.869 no Ofício de Registro de Imóveis de Xanxerê;

**CONSIDERANDO** que, de acordo com o artigo 49, § 1º, da Lei Complementar Municipal n. 2.917/06 (que fixa normas para aprovação de parcelamento do solo urbano ou com destinação urbana no município de Xanxerê e dá outras providências), após aprovação do projeto, o empreendedor dispõe do **prazo máximo de 2 (dois) anos** para **finalizar as obras** para implementação do loteamento, como, por exemplo, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de distribuição de água, pavimentação das vias e logradouros exclusivamente com asfalto com resistência mínima de acordo com as normas da ABNT, entre outras;

**CONSIDERANDO** que o projeto foi aprovado pelo ente municipal no dia 6 de março de 2019, o empreendedor Deuclides Zatta deveria ter concluído as obras do loteamento até 6 de março de 2021, o que não ocorreu;

**CONSIDERANDO** as informações prestadas pelo Município de Xanxerê, Deuclides Zatta somente executou as obras de movimentação de terras e abertura de novas vias de circulação, demarcação dos lotes, instalação dos postes da rede elétrica com lâmpadas de iluminação pública e realizou parte da rede definitiva de água;

**CONSIDERANDO** que não foram executadas as obras para energização da rede elétrica e iluminação pública, a confecção do meio-fio, a confecção da praça pública, a arborização das vias e áreas verdes, a confecção da pavimentação asfáltica das ruas, a confecção da sinalização viária horizontal e vertical das ruas, a confecção da pavimentação asfáltica de um trecho municipal existente para o acesso ao loteamento;

**CONSIDERANDO** que existem diversas famílias residindo no loteamento, as quais estão sem ENERGIA ELÉTRICA, em razão do descaso do loteador com a execução do projeto;

**CONSIDERANDO** que de acordo com o levantamento feito pelo Ente Municipal, no mês de dezembro de 2021, o custo para conclusão das obras do loteamento é de R\$ 4.296.687,99 (quatro milhões, duzentos e noventa e seis mil, seiscentos e oitenta e sete reais e noventa e nove centavos), podendo o valor ser ainda maior, em razão do reajuste dos valores;

**CONSIDERANDO** a necessidade de finalização da infraestrutura do loteamento para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes;

Resolvem celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, mediante os seguintes termos:

### **TÍTULO I - DO OBJETO**

**CLÁUSULA 1ª** - Este TERMO tem como objeto a regularização do loteamento Altos da Serrinha, com a conclusão da infraestrutura pelo Município de Xanxerê, de acordo com o artigo 40, da Lei n. 6.766/79, tendo em vista a omissão do loteador

Deuclides Zatta que não executou o loteamento "Altos da Serrinha", embora registrado (loteamento irregular).

## **TÍTULO II - DAS OBRIGAÇÕES**

### **Capítulo I**

#### **DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO**

**CLÁUSULA 2ª - O COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE XANXERÊ** se compromete a finalizar a infraestrutura para implementação do Loteamento Altos da Serrinha, de acordo com o projeto já aprovado pelo ente municipal.

**Parágrafo único:** A infraestrutura que deve ser executada refere-se às obras para energização da rede elétrica e iluminação pública, a confecção do meio-fio, a confecção da praça pública, a arborização das vias e áreas verdes, a confecção da pavimentação asfáltica da rua de acesso principal dentro do loteamento.

**CLÁUSULA 3ª - O COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE XANXERÊ** assume a obrigação de apresentar perante esta Promotoria de Justiça, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente TERMO, **cronograma ou plano para execução da infraestrutura do loteamento**, que deve ser concluída no prazo máximo de 6 (seis) anos, e integra o presente acordo.

**Parágrafo único:** Este Termo de Ajustamento de Conduta está sendo firmado com o Município de Xanxerê em razão de sua responsabilidade subsidiária pela aprovação do referido loteamento, não eximindo o loteador original de eventual prejuízo causado ao Município de Xanxerê.

### **Capítulo III**

#### **DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPROMISSÁRIO**

**CLÁUSULA 4ª - O COMPROMISSÁRIO** compromete-se a comprovar, perante a Promotoria de Justiça, o cumprimento da obrigação firmada na cláusula segunda e terceira, independentemente de notificação ou aviso prévio, devendo, quando for o caso, por iniciativa própria, apresentar imediatamente e de forma documentada eventual justificativa para o não cumprimento do acordo.

### **TÍTULO III – DAS CLÁUSULAS PENAIS**

**CLÁUSULA 5ª** - Na hipótese de descumprimento e/ou atraso de quaisquer das obrigações assumidas neste TERMO, incorrerá o **COMPROMISSÁRIO** em multa, cujo valor será revertido em metade ao Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), CNPJ: 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011, e metade ao FRBL municipal de Xanxerê, bem como de execução específica das obrigações assumidas, respeitadas as seguintes disposições:

I – Pelo **descumprimento** das **cláusulas 2ª e 3ª** do presente TERMO, incorrerá o **COMPROMISSÁRIO** em multa no valor de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), reajustado pelo INPC;**

II – Pelo **atraso** do prazo estipulado na **cláusula 2ª**, incorrerá o **COMPROMISSÁRIO** em multa no valor de **R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, sendo o termo final o efetivo cumprimento das obrigações;**

**Parágrafo Único** - A multa é cumulativa e incidirá tantas vezes quantas forem as infrações cometidas, ainda que no mesmo período.

**CLÁUSULA 6ª** - Comprovada a inexecução dos compromissos previstos nas cláusulas acima, ou a continuidade da conduta irregular, facultará ao Ministério Público Estadual a imediata execução judicial do presente título, tanto da multa aplicada quanto da obrigação de fazer estipulada.

**CLÁUSULA 7ª** - 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 8ª** - 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.



#### **TÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA 9ª - O MINISTÉRIO PÚBLICO** compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial coletiva relacionada ao convencionado no presente TERMO contra o **COMPROMISSÁRIO**, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

**CLÁUSULA 10** - As partes elegem o foro da Comarca de Xanxerê/SC para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente TERMO.

Por estarem compromissados, firmam as partes o presente Termo de Compromisso, composto por 8 (oito) laudas, em 3 (três) vias originais de igual teor, e que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º da Lei n. 7.347/85, art. 585, inciso VIII, do Código de Processo Civil e art. 25 do Ato n. 395/2018/PGJ, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, submetendo-se, juntamente com a promoção de arquivamento, à análise do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõe os art. 48, II, e art. 49, ambos do Ato n. 395/2018/PGJ.

Xanxerê, 04 de abril de 2023.

ALEXANDRE VOLPATTO  
Promotor de Justiça

PREFEITO MUNICIPAL DE XANXERÊ  
MUNICÍPIO DE XANXERÊ  
Compromissário

FERNANDO DAL ZOT  
Procurador-Geral do Município de Xanxerê

RICARDO PARIZOTTO  
Procurador da DCELT Xanxerê

ANTONIO BALDISSERA  
Responsável pela DCELT Xanxerê



DANIEL WILLIAN DUNKER  
Assistente de Promotoria  
Testemunha

ANDREYSON MARLON KAMMLER  
Assistente de Promotoria  
Testemunha