

Inquérito Civil n. 06.2021.00000074-5

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça Thiago Alceu Nart, doravante denominado **COMPROMITENTE**; **IVO LINZMEYER**, casado, pedreiro, portador do RG n. 917.969 SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 421.574.639-68, residente e domiciliado na residente na Rua Ermínio Nicolini, n. 51, Santa Luzia, Jaraguá do Sul/SC, CEP: 89.267-140, telefone: (47) 99919-1535, e sua esposa **NELSI FERREIRA LINZMEYER**, brasileira, casada, autônoma, inscrita no CPF sob o n. 936.966.479-34, nascida em 22/07/1965, natural de Campo Alegre/SC, filho de Dorval Munhoz Ferreira e Maria das Dores Alves Franco, residente na Rua Ermínio Nicolini, n. 51, Santa Luzia, Jaraguá do Sul/SC, CEP: 89.267-140, telefone: (47) 99919-1535, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**; nos autos do Inquérito Civil epígrafado, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e:

CONSIDERANDO que o Ministério Público é uma 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, competindo-lhe proteger o patrimônio público e social, adotando todas as medidas legais e judiciais cabíveis, bem como fiscalizar a correta aplicação da legislação, conforme dispõem o artigo 127, caput, e o artigo 129, inciso III, ambos da Constituição Federal;

CONSIDERANDO as funções institucionais do Ministério Público previstas nos artigos 127 e 129 da Constituição Federal; no § 1º do artigo 8º da Lei n. 7.347/85; no inciso IV do artigo 25 da Lei n. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); e no inc. VI do artigo 82 da Lei Complementar Estadual n. 197/00 (Lei Orgânica Estadual do Ministério Público do estado de Santa Catarina);

CONSIDERANDO que "são funções institucionais do Ministério Público: [...] III - 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" (artigo 129, inciso III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que o artigo 225 da Constituição Federal dispõe 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".

CONSIDERANDO que o § 3º do já mencionado artigo 225 da Constituição Federal, prevê 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 a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vêm acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, dano à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco, e por consequência, danos ao erário;

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

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

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 a tramitação nesta Promotoria de Justiça do Inquérito Civil n. 06.2021.00000074-5, diante da suposta prática de implementação de loteamento clandestino, situado na Rua Agapantos, Bairro Lageado, Campo Alegre, sem projeto e autorização do Município de Campo Alegre, sem alvará de construção e sem registro no Ofício de Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO que ficou apurado a existência de loteamento clandestino no citado local, o qual engloba a matrícula 44.437, do Registro de Imóveis de São Bento do Sul, bem como que o responsável pelo loteamento e proprietário do imóvel é o COMPROMISSÁRIO;

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, nos seguintes termos:

I. DO OBJETO

CLÁUSULA 1ª: O presente termo de ajustamento de conduta tem como objeto a regularização de parcelamento do solo urbano e a supressão da vegetação nativa promovidos pelos COMPROMISSÁRIOS na implantação de loteamento clandestino com área de 2,18 ha, localizado no final da Rua Agapantos, Bairro Lageado, Município de Campo Alegre/SC, coordenadas 26°08'40.93"S 49°15'25.34"O, no imóvel registrado na Matrícula n. 44.437 no Cartório de Registro de Imóveis de São Bento do Sul/SC;

II. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

CLÁUSULA 2ª: Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a regularizar o parcelamento do solo urbano em forma de loteamento clandestino implantado no imóvel de matrícula n. 44.437 no Cartório de Registro de Imóveis de São Bento do Sul/SC, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da assinatura do presente termo;

Parágrafo primeiro: A legalização e regularização mencionada no *caput* da presente cláusula compreende a obtenção das licenças ambientais pertinentes, a aprovação do empreendimento no setor competente da Prefeitura Municipal, o registro do loteamento na serventia imobiliária e a execução de todas as obras de infraestrutura que porventura se façam necessárias;

Parágrafo segundo: O presente termo de ajustamento de conduta poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, desde que ao término do prazo previsto no *caput*, os COMPROMISSÁRIOS justifiquem e comprovem documentalmente que o atraso decorreu da omissão dos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do loteamento;

CLÁUSULA 3ª: Os COMPROMISSÁRIOS obriga-se a protocolar consulta de viabilidade de parcelamento do solo urbano do imóvel de Matrícula n. 44.437, na forma de loteamento na autoridade licenciadora, no prazo de 3 (três) meses, contados a partir da assinatura do presente termo, encaminhando a esta Promotoria de Justiça comprovante do protocolo;

CLÁUSULA 4ª: Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a protocolar projeto definitivo de loteamento, no prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da conclusão da consulta de viabilidade, instruído com os documentos exigidos pela legislação para aprovação do projeto;

CLÁUSULA 5ª: Aprovado o projeto de loteamento, os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, acompanhado dos documentos exigidos pela serventia extrajudicial;

CLÁUSULA 6ª: Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a providenciar a obtenção da(s) licença(s) ambiental(is) necessária(s);

CLÁUSULA 7ª: Aprovado o registro de loteamento no registro de imóveis, os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a dar início, se já não tiver iniciado, a execução de todas as obras de infraestrutura no prazo aprovado no cronograma do projeto;

CLÁUSULA 8ª: Não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se, no prazo de 1 (um) ano da cientificação do compromissário da impossibilidade de regularização do loteamento clandestino, a desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados, desfazendo eventuais obras já realizadas, além de outras medidas que se fizerem necessárias;

CLÁUSULA 9ª: Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a informar o COMPROMITENTE, a cada 6 (seis) meses, as medidas até então tomadas para legalização e regularização do loteamento, as quais poderão ser encaminhadas ao endereço eletrônico saobentodosul03pj@mpsc.mp.br ou ao WhatsApp (47) 99209-4155;

CLÁUSULA 10ª: Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a não realizar qualquer ato de alienação, ainda que informal, das áreas (lotes) dispostas no imóvel objeto do presente termo sem a sua completa e prévia autorização;

CLÁUSULA 11ª: Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a comprovar ao Ministério Público, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do presente termo, a entrega de cópia do presente termo aos eventuais moradores da área a ser regularizada ou compradores que porventura já tenham adquirido, ainda que informalmente, lotes na área a ser regularizada, apresentando, para tanto, lista organizada contendo nome completo, assinatura e número do documento de identificação dos eventuais moradores que receberam a cópia.

CLÁUSULA 12ª: Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a adequar todas as etapas para regularização do loteamento às exigências técnicas e legais das autoridades licenciadoras de forma a contribuir com a sua aprovação;

Cláusula 13ª: Os COMPROMISSÁRIOS se comprometem a atender

todas as solicitações e modificações eventualmente exigidas no PRAD já apresentado ao órgão ambiental (fls. 298/361), para o fim de obter a aprovação do Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD, na forma e nos prazos estipulados pelo órgão ambiental;

Parágrafo primeiro: Os COMPROMISSÁRIOS se comprometem a apresentar nesta Promotoria de Justiça, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da aprovação do órgão ambiental competente, cópia do Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD, inclusive com o cronograma de execução, que passará a fazer parte integrante deste ajuste, o qual poderá ser remetido em formato digital ao endereço eletrônico *saobentodosul03pj@mpsc.mp.br*;

Parágrafo segundo: Os COMPROMISSÁRIOS se comprometem a executar o Projeto de Recuperação de Área Degradada – PRAD, cumprindo rigorosamente as atividades lá previstas, conforme cronograma aprovado pelo órgão ambiental;

Parágrafo terceiro: Até a finalização da execução do Projeto de Recuperação de Área Degradada – PRAD, os COMPROMISSÁRIOS se comprometem a apresentar relatório de acompanhamento anual, contendo a descrição das atividades realizadas e fotografias do local, a ser confeccionado por profissional habilitado e com ART;

Cláusula 14ª: Os COMPROMISSÁRIOS assumem a obrigação de pagar a quantia de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) a título de medida de compensação indenizatória pelos danos causados aos direitos difusos tutelados pelo presente instrumento;

Parágrafo único: O valor descrito no *caput* será dividido em 5 (cinco) parcelas iguais, mensais e sucessivas no valor de R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais), a primeira com vencimento em 10/02/2023 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e será recolhido em favor do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (CNPJ 76.276.849/0001-54, agência 3582-3, conta 63.000-4, Banco do Brasil), mediante o pagamento de boletos bancários recebidos nesta data, cujos comprovantes deverão ser remetidos ao endereço eletrônico *saobentodosul03pj@mpsc.mp.br* em até 5 (cinco) dias após a operação financeira.

III. DO DESCUMPRIMENTO

CLÁUSULA 15ª: Para a garantia do cumprimento das obrigações

assumidas neste Termo de Ajustamento de Conduta, os COMPROMISSÁRIOS ficam cientes de que inadimplementos e/ou atrasos injustificados dos prazos estipulados nas cláusulas 2ª a 13ª, por período superior a 10 (dez) dias, implicará em multa diária no montante de R\$ 50,00 (cinquenta reais), valor a ser atualizado segundo o INPC ou outro índice que o suceder a partir da assinatura deste Termo, a ser revertida em favor do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina;

Parágrafo primeiro: O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação assumida neste termo que venham a ser descumpridas;

Parágrafo segundo: O valor da multa não exime o COMPROMISSÁRIO de dar andamento a execução da obrigação inadimplida;

Parágrafo terceiro: Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 10 (dez) dias da notificação para pagamento;

Parágrafo quarto: Não sendo efetuado o pagamento da multa, o título será protestado, conforme disposição do artigo 28 do Ato 395/2018/PGJ, e a cobrança será realizada pelo COMPROMITENTE, com atualização monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser pago.

Cláusula 16ª: Quanto ao inadimplementos e/ou atrasos injustificados dos prazos estipulados na cláusula 14ª, por período superior a 10 (dez) dias, acarretará o vencimento antecipado de todo saldo devedor, o que se dará automaticamente, independentemente de aviso ou notificação, sobre o qual incidirão os seguintes acréscimos:

b.1) atualização monetária conforme INPC ou outro sucedâneo legal, calculada, proporcionalmente, desde a data do vencimento da parcela em atraso até o efetivo pagamento;

b.2) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês; e

b.3) multa moratória de 10% (dez por cento) sobre os valores atualizados monetariamente, a serem revertidos em favor do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina; tudo sem prejuízo da adoção das medidas judiciais

cabíveis, bem como da execução específica das obrigações assumidas.

IV. DA FISCALIZAÇÃO

CLÁUSULA 17ª: O COMPROMITENTE poderá a qualquer tempo solicitar vistorias *in loco* aos órgãos competentes para averiguar a implementação do loteamento;

CLÁUSULA 18ª: Os COMPROMISSÁRIOS concordam que o presente Termo de Ajustamento de Conduta seja averbado na matrícula do imóvel para publicidade das obrigações nele assumidas a eventuais adquirentes do imóvel;

V. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

CLÁUSULA 19ª: O COMPROMITENTE compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra os COMPROMISSÁRIOS que assinam o presente Termo de Ajustamento de Conduta, com relação ao objeto e termos ora ajustados, caso venham a ser fielmente cumpridos os seus dispositivos;

CLÁUSULA 20ª: A inexecução dos compromissos previstos em quaisquer das cláusulas anteriores facultará ao COMPROMITENTE, decorridos os prazos previstos, adotar as medidas cabíveis contra os COMPROMISSÁRIOS para execução judicial das obrigações assumidas no presente Termo de Ajustamento de Conduta;

CLÁUSULA 21ª: Eventual impossibilidade de cumprimento das obrigações nos prazos fixados, por ocorrência de caso fortuito ou força maior, deverá ser comunicada a esta Promotoria de Justiça em até 15 (quinze) dias após sua constatação, que avaliará a possibilidade de prorrogação dos prazos;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 22ª: 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 23ª: 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, assim como não supre quaisquer normas urbanísticas ou ambientais municipais, estaduais, ou federais.

CLÁUSULA 24ª: A promoção de arquivamento do Inquérito Civil ao qual se vincula o presente Termo de Ajustamento de Conduta será submetida à apreciação do Conselho Superior do Ministério Público, conforme determina o § 3º do art. 9º da Lei n. 7.347/85, nos termos do art. 49, *caput*, do Ato n. 395/2018/PGJ;

CLÁUSULA 25ª: 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. 7.347/1985 e art. 784, inciso IV, do Código de Processo Civil, independentemente da homologação e da promoção de arquivamento pelo Conselho Superior do Ministério Público.

São Bento do Sul, 12 de dezembro de 2022.

[assinado digitalmente]

THIAGO ALCEU NART
Promotor de Justiça

IVO LINZMEYER
Compromissário

LUCIMARI DA SILVA CLEIN
Advogada OAB/SC n. 51.358

NELSI FERREIRA LINZMEYER
Compromissário