

Inquérito Civil n. 06.2022.00000757-5

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça Fernando Rodrigues de Menezes Júnior, titular da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Içara, sediada na Rua Salete Scotti dos Santos n. 150, Bairro Jaqueline, Içara/SC, e

BELLA VISTA IMOVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob o n. 11.856.208/0001-23, representada por seu sócio-administrador **Joao Gustavo Dalmolin Zanette**, brasileiro, solteiro, comerciante, nascido no dia 13/11/1991, filho de João Zanette e de Olga Maria Dalmolin Zanette, inscrito no RG n. 6.137.523 e CPF n. 085.005.749-33, residente na Rua Henrique Lage, n. 3692, apto n. 704, Centro, em Içara/SC;

têm entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO ser o Ministério Público, em face do disposto no artigo 129, inciso III, da Constituição, 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 o artigo 225, *caput*, da Constituição assegura a todos o 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 para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade

prevista nos arts. 5º, XXIII; 170, VI, 182, § 2º; 186, II e 225, todos da Constituição Federal, 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. 10.257/2001), 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, ainda, pela Medida Provisória n. 2.220/2001 e demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

CONSIDERANDO que os danos ambientais provocados pela ocupação irregular do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos 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 a Lei Orgânica Estadual do Ministério Público, disciplinada pela Lei Complementar n. 738/2019, estabeleceu no artigo 82, incisos VI, *b*, e XII, ser função institucional do Ministério Público a promoção das ações para defesa do meio ambiente, facultando-lhe a instauração de medidas administrativas que se fizerem necessárias, conforme artigo 83, inciso I, da mesma Lei;

CONSIDERANDO que a ofensa ao Meio Ambiente é conduta que causa dano à coletividade, devendo ser reprimida por Tutela Coletiva para a qual o Ministério Público está legitimado;

CONSIDERANDO que o Ministério Público, nos termos do artigo 129 da Constituição da República, possui a função institucional de proteger os

interesses e direitos difusos, coletivos e individuais indisponíveis;

CONSIDERANDO que o inciso I do artigo 26 da Lei n. 8.625/93 (LONMP) faculta ao órgão de execução do Ministério Público, para o cumprimento das funções institucionais, a instauração de Inquéritos Cíveis e Procedimentos Administrativos;

CONSIDERANDO que o parcelamento de solo, para fins urbanos, rege-se pelas disposições da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que, de acordo com o que foi apurado nos autos do presente Inquérito Cível, a empresa Bella Vista Imóveis Ltda realizou obras para implantação de um loteamento no imóvel matriculado sob n. 49.113;

CONSIDERANDO que restou averiguado que a empresa possui apenas licença ambiental de instalação, não possuindo licença ambiental de operação para dar continuidade às obras de implantação do loteamento;

CONSIDERANDO a necessidade de se assegurar que as obras de implantação do loteamento sejam realizadas de acordo com a legislação em vigor;

RESOLVEM:

Formalizar, por meio deste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e não fazer, e à adoção de medidas mitigadoras a fim de minimizar o impacto urbanístico e ambiental, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA

A compromissária compromete-se, no prazo de 90 (noventa) dias,

a apresentar ao Município de Içara pedido de aprovação de parcelamento do imóvel registrado sob n. 49.113, acompanhado de planta e memorial descritivo, de acordo com a Lei Federal n. 6.766/1979 e Lei Municipal n. 822/1990.

CLÁUSULA SEGUNDA

A compromissária compromete-se, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após aprovação do parcelamento, a executar na área toda a infraestrutura básica disposta no art. 2º, § 5º, da Lei n. 6.766/1979.

CLÁUSULA TERCEIRA

Ainda, também no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do parcelamento pelo Poder Público Municipal, a compromissária compromete-se a proceder ao registro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara.

CLÁUSULA QUARTA

O Ministério Público do Estado de Santa Catarina se compromete a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a compromissária, no que diz respeito ao ajustado, caso venha a ser cumprido o disposto neste ajuste de conduta.

CLÁUSULA QUINTA

No caso de descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas no presente Termo, a compromissária fica obrigada ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), a ser revertida em prol do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

CLÁUSULA SEXTA

A comprovada inexecução dos compromissos assumidos neste Termo, ou a continuidade da conduta facultará ao Ministério Público Estadual à imediata execução judicial do presente título, aplicando-se, inclusive, a pena de embargo das obras.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA

O presente ajuste entrará em vigor no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua assinatura, exceto em relação aos itens com prazos determinados.

Por fim, por estarem compromissados, firmam este TERMO, em 3 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 6º da Lei. nº 7.347/85.

Içara, 30 de agosto de 2022.

Fernando Rodrigues de Menezes Júnior
Promotor de Justiça

Joao Gustavo Dalmolin Zanette
Sócio-administrador da compromissária