



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

**Comarca:** São Miguel do Oeste

**Órgão do Ministério Público:** 3ª Promotoria de Justiça

**Inquérito Civil n. 06.2012.00008621-3**

**Parte:** Olívia Stangler de Azevedo, Nildo Francisco Kerber, Francisco Pereira da Rosa, Ademir dos Santos da Rosa, Valdecir de Oliveira, Gelson Theodoro Rosa.

**Objeto:** Verificar se houve autorização, pelos órgãos públicos responsáveis, para realização de parcelamento do solo urbano no imóvel situado na chácara nº 47, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste-SC sob o nº 40.436, localizado na Rua Florianópolis, Bairro Morada do Sol, São Miguel do Oeste-SC, bem como se foi obedecida a legislação vigente, compelindo os responsáveis, caso necessário, a promoverem a regularização do mencionado loteamento.

**Membro do Ministério Público:** Maycon Robert Hammes

---

## TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Pelo presente instrumento, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, neste ato representado pelo Promotor de Justiça Maycon Robert Hammes, da 3ª Promotoria de Justiça de São Miguel do Oeste-SC, de um lado, e **COLONIZAÇÃO E MADEIRAS OESTE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 86.244.514/0001-80, neste ato representada pela liquidante judicial, Sra. Elizabeth Cássia Massocco, inscrita na OAB/SC sob o n. 4856, domiciliada na Rua Santos Dumont, n. 134, Sala 201, Centro, São Miguel do Oeste-SC; **RAFAEL JÚNIOR AGOSTINI**, filho de Eni Aquilino Agostini e Helena Maria Agostini, nascido em 23/02/1979, RG n. 3.104.748, CPF n. 892.300.199-68, domiciliado na Rua 7 de Setembro, n. 2307, Ap. 401-B, Centro, São Miguel do Oeste-SC; **PAULA REGINA SEIBEL AGOSTINI**, filha de Antônio Dagostin e Claudete Silbel, nascida em 09/08/1978, RG n. 3.816.975, CPF n. 028.611.339-29, domiciliada na Rua 7 de Setembro, n. 2307, Ap. 401-B, Centro, São Miguel do Oeste-SC; e **TAIZE ANDREA MINETTO**, filha de Antenor Andres Minetto e Lúcia Perondi Minetto, nascida em 23/10/1977, RG n. 3.103.748, CPF n. 040.419.719-18, domiciliada na Rua 7 de Setembro, n. 2304, Centro, São Miguel do Oeste-SC, doravante denominados COMPROMISSÁRIOS, de outro lado, têm entre si justo e acertado o seguinte; e

**CONSIDERANDO** ser o Ministério Público, em face do disposto no artigo 129, inciso III, da Constituição Federal, o órgão público encarregado de promover o Procedimento Preparatório, o Inquérito Civil e a



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

Ação Civil Pública para a proteção do patrimônio público e social, do consumidor, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

**CONSIDERANDO** que tramita, nesta Promotoria de Justiça, o Inquérito Civil n. 06.2016.00000148-3, por meio do qual se verifica se houve autorização, pelos órgãos públicos responsáveis, para realização de parcelamento do solo urbano no imóvel situado na chácara nº 47, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste-SC sob o nº 40.436, localizado na Rua Florianópolis, Bairro Morada do Sol, São Miguel do Oeste-SC, bem como se foi obedecida a legislação vigente, compelindo os responsáveis, caso necessário, a promoverem a regularização do mencionado loteamento;

**CONSIDERANDO** que, constitucionalmente, *"todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida", compreendendo-se do conceito de meio ambiente o "conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas"* impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações" (CF, art. 225, caput e art. 3º, inc. I, da Lei n. 6.938/81);

**CONSIDERANDO** que, por meio da referida norma constitucional, surge a responsabilidade objetiva e solidária do Poder Público e das pessoas físicas que viabilizaram o loteamento, pelos danos ambientais e urbanísticos decorrentes de seu dever de controle e fiscalização, desde que contribuam para o seu agravamento, consolidação e perpetuação;

**CONSIDERANDO** a função sócio ambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, XXIII; 170, VI; 182, § 2º; 186, II e 225, todos da Constituição Federal;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei n. 10.257/2001 e na Lei n. 6.766/79, a primeira, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Carta Magna, e a segunda, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, cujas regulamentações estabelecem diretrizes gerais e padrões de desenvolvimento urbano e impõem o crescimento ordenado das cidades, tutelando, pois, interesse de natureza difusa atinente ao chamado meio ambiente artificial, entendido o espaço urbano construído;

**CONSIDERANDO** que as normas contidas na Lei n. 6.766/79 são de observância obrigatória por todo aquele que efetuar, ou apenas iniciar, loteamento ou desmembramento do solo urbano, constituindo ainda obrigação do Poder Público Municipal zelar pela regular implementação de tais projetos;

**CONSIDERANDO** que o devido cumprimento das regras de parcelamento do solo urbano dispostas na Lei n. 6.766/79 é de interesse de toda a sociedade, vez que a sua inobservância traz sérias consequências sociais, com prejuízos dos adquirentes dos lotes irregulares, causando problemas de saúde pública e inclusive danos ao meio ambiente;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

**CONSIDERANDO** as disposições previstas na Lei Estadual n. 6.063/82, também afetas ao parcelamento do solo urbano;

**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 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, 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 possibilidade de regularização fundiária do parcelamento do solo irregular/clandestino pelos institutos criados pela Lei n. 13.465/2017 (que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana);

**CONSIDERANDO** que o planejamento urbanístico é obrigação dos municípios, de sorte que para os locais considerados "irregulares", criou-se o instituto da regularização fundiária, que possibilita a regularização dos núcleos urbanos. De acordo com o art. 9º da Lei n. 13.465/2017:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

**CONSIDERANDO** que, conforme art. 13 da Lei n. 13.465/2017:

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

declarados em ato do Poder Executivo municipal; e  
II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**CONSIDERANDO** que a mencionada legislação, em seu art. 14, estabelece que, dentre os legitimados a requerer a Reurb, estão "[...] I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; [...] III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores". (grifo nosso)

**CONSIDERANDO** que o procedimento da Regularização Fundiária Urbana vem descrito nos artigos 28 e seguintes da Lei n. 13.465/2017, *in verbis*:

Art. 28 A Reurb obedecerá às seguintes fases:  
I - requerimento dos legitimados;  
II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;  
III - elaboração do projeto de regularização fundiária;  
IV - saneamento do processo administrativo;  
V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;  
VI - expedição da CRF pelo Município; e  
VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

**CONSIDERANDO** que, consoante artigo 32, "*A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei*". Além disso,

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**CONSIDERANDO** a expressa demonstração de interesse dos COMPROMISSÁRIOS em pactuar o que adiante segue;

**RESOLVEM**

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com fulcro no art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985 (Lei da Ação Civil Pública), alterado pelo art. 113, § 6º, da Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), de conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Os Compromissários, a partir da assinatura do presente Termo, assumem a obrigação de fazer consistente em promoverem os estudos técnicos e os encaminhamentos legais necessários visando a regularização do loteamento irregular existente no imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste-SC sob o n. 40.436, localizado na Rua Florianópolis, Bairro Morada do Sol, São Miguel do Oeste-SC, segundo as disposições constantes na legislação vigente (Lei n. 6.766/79 ou Lei n. 13.465/2017), até que haja a regularização, perante o Cartório de Registro de Imóveis, dos lotes integrantes do mencionado loteamento;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Caso optem pela regularização fundiária prevista na Lei n. 6.766/79, os Compromissários deverão, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, regularizar o parcelamento do solo urbano mencionado no *caput*, segundo os parâmetros previstos nas Leis Federais n. 6.766/79 e 6.015/73, na Lei Estadual n. 6.063/82, no Plano Diretor e na legislação municipal relativa ao parcelamento do solo urbano, com a adoção de todas as providências previstas na legislação vigente, até que haja a completa regularização do loteamento, com o seu consequente registro no Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste-SC;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso optem pela regularização fundiária prevista na Lei n. 13.465/2017, os Compromissários deverão, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, regularizarem o parcelamento do solo urbano mencionado no *caput*, segundo os parâmetros previstos nos artigos 9º e seguintes da mencionada Lei, com a adoção de todas as providências previstas na legislação vigente, até que haja a completa regularização do loteamento, com o seu consequente registro no Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste-SC;

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Os Compromissários comprometem-se a apresentar nesta Promotoria de Justiça, a cada 12 (doze) meses,





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

documentos que comprovem que estão sendo adotadas as medidas elencadas nas cláusulas antecedentes;

**CLAÚSULA TERCEIRA:** Os Compromissários poderão, a qualquer tempo, diante de novas informações ou se as circunstâncias exigirem, por meio de requerimento dirigido ao Ministério Público, pedir a convocação de todos para discussão de possível retificação ou complementação deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas, a fim de determinar outras providências que se fizerem necessárias, mediante aditamento, desde que mais condizentes com os interesses e direitos difusos protegidos pelo ajuste;

**CLÁUSULA QUARTA:** Em caso de descumprimento das obrigações assumidas neste termo os Compromissários ficarão sujeitos a multa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia de descumprimento, valor esse devidamente atualizado pelo INPC a partir da assinatura deste instrumento e pela taxa SELIC a partir do descumprimento do acordado, a ser revertido metade em favor do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Município de São Miguel do Oeste e metade em favor do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, sem prejuízo das ações que eventualmente venham a ser propostas e de execução específica das obrigações assumidas; e

**CLAÚSULA QUINTA** – O Ministério Público Estadual compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial de natureza cível e coletiva contra os Compromissários, com referência ao ajustado, caso venha a ser cumprido o disposto neste ajuste de condutas.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas, em 3 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial.

São Miguel do Oeste-SC, 12 de fevereiro de 2019.

**Maycon Robert Hammes**  
Promotor de Justiça

**Colonização e Madeiras Oeste Ltda**  
Compromissária  
(Representada pela liquidante judicial, Dra. Elizabeth Cássia Massocco)

**Rafael Júnior Agostini**  
Compromissário



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

**Paula Regina Seibel Agostini**  
Compromissária

**Taize Andrea Minetto**  
Compromissária

Testemunhas:

Camile Meneghel  
CPF n. 009.237.149-36

Gleika Maiara Kunh Mocellin  
CPF n. 078.594.099-50