

IC - Inquérito Civil n. 06.2015.00002813-5

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça em exercício na 32ª Promotoria de Justiça da Capital, Thiago Carriço de Oliveira, doravante denominado Compromitente; e **FIORI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n. 04.670.411/0001-45, representada, neste ato, por **MARCELO NASS**, inscrito no CPF sob o n. 473.904.179-00, doravante denominado **Compromissário**; e na condição de anuentes, a **FUNDAÇÃO DE MEIO AMBIENTE DE FLORIANÓPOLIS**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CPNJ sob o nº 00.909.972/0001-01, estabelecida na rua Felipe Schmidt, nº 1.320, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88010-002, neste ato, por sua Superintendente Beatriz Campos Kowalski, doravante denominada **Floram**, e a **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS**, órgão vinculado ao MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS, neste ato, pelo Secretário Fabio Botelho, estabelecida na Avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 77, 4ª andar, Centro, CEP 88015-100 doravante denominada **SMDU**,

Considerando ser o Ministério Público, em face do disposto no art. 129, inciso III, da Constituição Federal, o órgão público encarregado de promover o Inquérito Civil para a proteção do Meio Ambiente e de outros interesses transindividuais;

Considerando que tramita nesta 32ª Promotoria de Justiça o Inquérito Civil n. 06.2015.00002813-5, tendo como objeto apurar irregularidade na implantação dos Condomínios Jardim Ingleses 1, 2 e 3, localizados na Rua Três Marias, n. 285, bairro Ingleses, nesta Capital;

Considerando que dentre todos os pontos analisados no Inquérito Civil n. 06.2015.00002813-5, o Promotor de Justiça que subscreve o presente instrumento reputou que duas desconformidades não foram suficientemente esclarecidas, justificadas ou sanadas, a saber, a supressão de vegetação nativa e o provimento de infraestrutura na área verde doada ao Município;

Considerando que o art. 108 da Lei Complementar n. 482/2014 (com redação similar na então vigente Lei Municipal n. 2.193/85) prevê que a "aprovação de condomínios residenciais unifamiliares ficará condicionada a doação ao Município de Área Verde de Lazer (AVL) e/ou Área Comunitária Institucional (ACI) em área frontal e desimpedida de acessos, a critério do IPUF, segundo o grau de carência de tais equipamentos onde se localizar o condomínio, de pelo menos vinte por cento da área parcelável do imóvel, com o mínimo de mil e duzentos metros quadrados de área contínua, em local compatível com o interesse geral". E que a AVL "deverá ser entregue ao Poder Executivo Municipal com arborização, paisagismo e equipamentos de lazer devidamente implantados, sem ônus para a municipalidade, devendo o projeto urbanístico ser previamente aprovado pelo IPUF e pela FLORAM" e que as áreas verdes serão desimpedidas de acessos;

Considerando que, neste procedimento, não restou comprovado que a Compromissária entregou ao Município a área doada a título de AVL (matrícula nº 104.833, do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis de 9.809,84 m²) com *arborização, paisagismo e equipamentos de lazer devidamente implantados*, mas que é possível vir a fazê-lo ou assegurar, por parte da Compromissária, a disponibilização de valor equivalente aos

recursos que seriam necessários a tanto;

Considerando que a Compromissária apresentou, a esta Promotoria de Justiça, um orçamento preliminar que demonstra que o custo para a execução de uma praça de aproximadamente 900 m², a ser implantada na área do terreno desprovida por vegetação arbustiva, com adequado paisagismo e mobiliário (seis bancos, playground, pet place, academia de rua, lixeira e rede) alcançaria a soma de R\$ 115.035,00 (cento e quinze mil e trinta e cinco reais).

Considerando que o referido estudo preliminar foi submetido à apreciação do Município (por intermédio do IPUF), que, nos termos do Parecer Técnico PTEC 295/IPUF/DIPLA/2022, considerou a proposta preliminar apresentada pela Compromissária como adequada e expediu diretrizes para serem incorporadas ao projeto definitivo.

Considerando ser razoável, ainda, estipular previsão em caráter sucessivo para o caso de os órgãos municípios não se manifestarem em tempo razoável ou mesmo virem a recusar as benfeitorias, consistente na possibilidade de o Município avaliar outro local (preferencialmente no mesmo bairro) com maior carência e aptidão para receber tais recursos e de que o mesmo decida sobre onde e como aplicar esse montante visando o melhoramento de espaços públicos;

Considerando que, para este propósito, o Município de Florianópolis possui o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano justamente para receber recursos oriundos de Termos de Ajustamento a serem posteriormente revertidos na execução de obras de infraestrutura urbana (inc. IX do art. 325 e art. 236 da Lei Complementar nº 482/14);

Considerando que nesse procedimento restou também apurado que houve supressão de 12.612,40 m² vegetação em estágio médio

de regeneração, sem notícia da correspondente autorização de corte expedida pelo órgão ambiental, antes e durante a implantação dos Condomínios Jardim Ingleses 1, 2 e 3, e que a Compromissária não logrou êxito em comprovar que se tratava da supressão de espécies exóticas;

Considerando que não haveria impedimento legal para o corte realizado - se o interessado houvesse solicitado previamente ao órgão ambiental a autorização de corte, bem como se houvesse providenciado a compensação de área equivalente à extensão suprimida e a manutenção do percentual de 30% da área total coberta por esta vegetação no próprio imóvel (artigos 17 e §1º do artigo 31 da Lei n. 11.428/06) - o que induz à conclusão de que se a Compromissária tivesse providenciado essas formalidades o corte teria sido autorizado;

Considerando que sobre a área suprimida existe previsão de lotes, aprovados, no projeto urbanístico dos Condomínios, mas que ainda assim é possível recompor, no próprio imóvel, os quantitativos suprimidos (atendendo, portanto, as exigências de compensação e manutenção de vegetação constantes nos artigos 17 e §1º do artigo 31 da Lei n. 11.428/06), mediante o plantio do equivalente ao suprimido nas áreas verde e ao longo do leito atual do Rio Capivari;

Considerando que o parágrafo único do artigo 1º da Resolução CONAMA nº 429/2011 preceitua que: “**A recuperação voluntária de APP com espécies nativas do ecossistema onde ela está inserida**, respeitada metodologia de recuperação estabelecida nesta Resolução e demais normas aplicáveis, **dispensa a autorização do órgão ambiental**” e que não há norma legal que imponha a necessidade de autorização para plantio de espécies nativas em áreas verdes de condomínios, o que fundamenta a estipulação de um procedimento célere e desburocratizado para a execução do plantio;

Considerando que, de acordo com o Assento n. 001/2013 do Conselho Superior do Ministério Público: "Art. 2º Consideram-se medidas compensatórias para fins deste Assento as seguintes modalidades: a) medida de compensação restauratória: corresponde à restituição de um bem jurídico a uma condição não degradada que deve ser o mais próximo possível da sua condição original; b) medida de compensação recuperatória: compreende a restituição de um bem jurídico a uma condição não degradada que pode ser diferente de sua condição original; c) medida de compensação mitigatória: corresponde à adoção de providências que visem à redução dos efeitos dos danos e/ou a sua prevenção e/ou precaução; e d) medida de compensação indenizatória: corresponde ao ressarcimento do dano mediante o pagamento de certa quantia em dinheiro;

Considerando que "A reparação do dano obedecerá, prioritariamente, a seguinte ordem, mediante o cumprimento de obrigação de fazer, consistente na: I - restauração do dano in natura, no próprio local e em favor do mesmo bem jurídico lesado; II - recuperação do dano in natura, no próprio local e/ou em favor do mesmo bem jurídico lesado; III - recuperação do dano in natura, porém substituindo o bem lesado por outro funcionalmente equivalente; e IV - substituição da reparação in natura por indenização pecuniária" (art. 4º do Assento n. 001/2013/CSMP);

Considerando a necessidade de serem adotadas providências visando a correção das desconformidades acima apontadas e a expressa demonstração de interesse do Compromissário em pactuar o que adiante segue:

RESOLVEM

Celebrar o presente **Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta**, doravante denominado Termo, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e à adoção de medidas de regularização das desconformidades acima apontadas, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

CLÁUSULA 1ª – A Compromissária irá compensar a supressão de 12.612,40 m² de vegetação realizada na área abrangida pelos Condomínios Jardim Ingleses 1, 2 e 3, localizados na Rua Três Marias n. 285, Ingleses, por meio do plantio de 2.110 mudas de espécies arbóreas nativas nas áreas verde dos Condomínios Jardim Ingleses I, II e III e nas margens do leito atual do Rio Capivari, nos limites do terreno dos mesmos Condomínios.

Parágrafo primeiro – O plantio será executado e acompanhado de acordo com os termos apresentados pela Compromissária no “Relatório Técnico – Indicação Compensação Ambiental”, subscrito pelo biólogo Rafael Coelho Andrade e pelo Engenheiro Ambiental Danilo Netto Al Cici, que passa a fazer parte do presente instrumento como anexo.

Parágrafo segundo – Nos termos do parágrafo único do artigo 1º da Resolução CONAMA nº 429/2011, a Compromissária está dispensada de obter autorização do órgão ambiental para executar o plantio de espécies nativas nas margens do leito atual do Rio Capivari e nas áreas verde dos Condomínios, comprometendo-se, todavia, a executar o plantio sob a responsabilidade técnica de profissional devidamente habilitado e a observar a metodologia constante na mesma Resolução CONAMA nº 429/2011.

Parágrafo terceiro – O plantio deverá ser concluído em 60 dias da assinatura do presente Instrumento. A Compromissária deverá manter registro documentado do monitoramento periódico (até o prazo final de 24 meses) proposto no anexo deste instrumento.

Parágrafo quarto – A Compromissária deverá colher anuência dos representantes dos Condomínios para executar o plantio ora acordado dentro dos imóveis de titularidade deste.

CLÁUSULA 2ª – Como forma de corrigir a ausência de benfeitorias na área verde que foi doada ao Município (matrícula nº 104.833, do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis), a Compromissária se compromete a executar as ações de paisagismo e implantação de equipamentos de lazer na porção do imóvel doado ao Município desprovido de

vegetação arbustiva (de 920m2) indicada no croqui em anexo.

Parágrafo primeiro – O valor dos investimentos a serem realizados pela Compromissária não excederá a quantia de R\$ 115.035,00 (cento e quinze mil e trinta e cinco reais), equivalente (em julho de 2022) a 44,72 CUB/SC.

Parágrafo segundo – A Compromissária elaborará projeto final da implantação das benfeitorias, com orçamento atualizado, atendendo as diretrizes constante no Parecer Técnico PTEC 295/IPUF/DIPLA/2022 e o submeterá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano para autorização. No projeto final, a Compromissária irá propor os itens do orçamento que serão partes essenciais da praça a ser executada pela mesma dentro do limite acordado no Parágrafo Primeiro deste instrumento e as partes quais serão executadas, no futuro, pela municipalidade.

Parágrafo terceiro – A Compromissária elaborará Levantamento Florístico do imóvel para orientação de um projeto de baixo impacto, nos termos sugeridos pelo IPUF no documento anexo. Neste documento será proposta a retirada ou manutenção da vegetação existente, bem como implantação de nova vegetação. Este documento será encaminhado à Floram para análise.

Parágrafo quarto - A Floram e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano se comprometem a avaliar o projeto de instalação dos equipamentos acordados na presente cláusula em até 30 dias da assinatura deste instrumento.

Parágrafo quinto - Caso a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis e/ou a Fundação de Meio Ambiente de Florianópolis não manifestem anuência conclusiva ou se posicionem de forma contrária a implantação das benfeitorias dentro do prazo de 30 dias após a assinatura do presente instrumento, mediante manifestação expressa desta Promotoria de Justiça a obrigação de fazer ora ajustada será convertida em depósito do valor de R\$ 115.035,00 (cento e quinze mil e trinta e cinco reais), equivalente (em julho de 2022) a 44,72 CUB/SC, sendo 50% destinados para o Fundo para a Reconstituição de

Bens Lesados e os outros 50% para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Florianópolis (FMDU).

Parágrafo sexto – O depósito do valor ora acordado nas contas do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Florianópolis deverá ser feito em até 60 dias da assinatura do presente instrumento.

CLÁUSULA 3ª – A Compromissária fará a comprovação da execução das medidas ora acordadas, em até 60 dias da assinatura do presente instrumento, na forma a seguir discriminada:

Parágrafo primeiro - A execução do plantio de espécies nativas acordada na Cláusula 1ª será feita mediante apresentação de relatório técnico de acompanhamento subscrito por profissional habilitado;

Parágrafo segundo – A implantação das benfeitorias na área verde (matrícula nº 104.833, do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis) será feita mediante apresentação de memorial descritivo das benfeitorias realizadas e relatório fotográfico das obras executadas.

CLÁUSULA 4ª - Em caso de descumprimento de qualquer uma das duas obrigações assumidas neste termo a Compromissária ficará sujeita à multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta reais), 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 em favor do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados, sem prejuízo das ações que eventualmente venham a ser propostas para a execução específica das obrigações assumidas e devida tutela dos direitos coletivos envolvidos.

CLÁUSULA 5ª - Este compromisso não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão ambiental, nem limita ou impede o exercício de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares;

CLÁUSULA 6ª - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra o Compromissário, no que diz respeito aos itens acordados, caso venha a ser cumprido integralmente o disposto neste Termo.

As partes elegem o foro da comarca de Florianópolis para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente Termo. E, por estarem assim compromissados, firmam este Termo em 3 (três) vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, consoante dispõe o artigo 19 e incisos do Ato n. 335/2014/PGJ, na presença das testemunhas abaixo assinadas e identificadas, para um só efeito, dando tudo por bom, firme e valioso. Ficam, desde logo, os presentes cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e de que a respectiva promoção de arquivamento será submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõem a Lei n. 7.347/85 e o Ato n.335/2014/PGJ.

Florianópolis, 15 de agosto de 2022.

Thiago Carriço de Oliveira
Promotor de Justiça

Marcelo Nass
Fiori Empreendimentos Imobiliários

Beatriz Kowalski
FUNDAÇÃO DE MEIO AMBIENTE DE FLORIANÓPOLIS

Fabio Botelho
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE
FLORIANÓPOLIS