

**Inquérito Civil n. 06.2018.00003116-3**

## **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, Cristina Elaine Thomé, de um lado, doravante denominado **COMPROMITENTE** e de outro, **Luciano Guimarães** (CPF n.º 767.751.869-91) e **Cristina Guimarães** (CPF n.º 035.466.259-78), doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00003116-3, ora em tramitação nesta 1ª Promotoria de Justiça, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e:

**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 (artigo 127 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB-88);

**CONSIDERANDO** que, por disposição do art. 129, inc. III, da CRFB-88, o Ministério Público é o órgão encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos;

**CONSIDERANDO** 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*", consoante dita o art. 225, *caput*, da CRFB/88;

**CONSIDERANDO** que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

**CONSIDERANDO** a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da CRFB-88, 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.º 10.257/01), 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.º 2.220/01 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 envolvida e as normas ambientais (art. 2º, inc. XIV);

**CONSIDERANDO** que os danos ambientais provocados pela ocupação desordenada do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos principalmente sobre nossos recursos hídricos, cuja quantidade e qualidade são essenciais 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, conforme *caput* do artigo 18 da Lei nº 8.078/90, tem o fornecedor obrigação de lançar no mercado de consumo produtos ou serviços isentos de qualquer vício, sob pena de responder objetivamente pelos danos que causar aos consumidores;

**CONSIDERANDO** que a oferta de terrenos em loteamento irregular configura a existência de vício na qualidade do produto, de modo a incidir, na hipótese, a norma do artigo 18, § 6º, incs. II e III, da Lei n.º 8.078/90;

**CONSIDERANDO** a necessidade de se compatibilizar, no caso presente, o conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**CONSIDERANDO** que a divisão de áreas de imóveis urbanos são

regulados pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n.º 6.766/79);

**CONSIDERANDO** que as áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, são áreas de uso comum do povo e acima de tudo devem proporcionar qualidade de vida não só à população emergente do loteamento implantado, como também aos moradores de bairros vizinhos, com a utilização das áreas de lazer públicas (praças, jardins, parques, além de outros equipamentos comunitários), motivos pelos quais, mesmo não havendo infraestrutura nos locais de domínio público, deve haver uma rigorosa fiscalização por parte do Município, com a finalidade de evitar a ocupação por particulares;

**CONSIDERANDO** que o Município está obrigado a zelar pelas áreas verdes e praças que instituir, não podendo desvirtuar as funções fundamentais desses espaços públicos de uso comum do povo. Dessa forma, o Município não pode alienar, doar, dar em comodato, emprestar a particulares ou a entes públicos as áreas verdes e as praças, os quais não podem sofrer alterações que descaracterizam suas finalidades precípua, que visam o lazer e a saúde da população, impedindo, então, que se contrarie as finalidades públicas primárias desses espaços<sup>1</sup>;

**CONSIDERANDO** que, conforme apurado no **Inquérito Civil n.º 06.2010.00006282-1**, Affonso Paulo Guimarães, Regina Emília Guimarães, Adir Guimarães e Teresinha Broering Guimarães, sem autorização de qualquer órgão competente, promoveram loteamento em imóvel urbano localizado à Rua Projetada B, lado ímpar, em frente ao entroncamento com a Rua Paulo Becker e com a Rua Vicente Silva, bairro Centro, município e comarca de Santo Amaro da Imperatriz, o qual está registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz sob a matrícula n.º 25.260 (matrícula originária n.º 366);

**CONSIDERANDO** que o imóvel, conforme apurado no **Procedimento Administrativo n.º 09.2014.00003374-5**, atualmente, é de propriedade de Luciano Guimarães (fração ideal de 75%) e Cristina Guimarães (fração ideal de 25%);

**CONSIDERANDO** que o dever de regularizar o parcelamento do

<sup>1</sup> MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro. 9.ed. 2001, p. 372.

solo urbano é uma obrigação *propter rem*, ou seja, está vinculada a propriedade, independentemente do proprietário;

**CONSIDERANDO**, ainda, que o parcelamento do solo visa assegurar à população condições ideais de moradia, lazer, com a instalação de redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc., devendo, porquanto, para o bem da coletividade, seguir os ditames da Lei 6.766/79;

**CONSIDERANDO** que o referido empreendimento foi implantado sem a devida licença ambiental de operação, ou qualquer outra autorização;

### **RESOLVEM**

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

#### **1 DO OBJETO:**

**Cláusula 1ª:** Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização do loteamento clandestino denominado "Residencial Guimarães", localizado à Rua Projetada B, lado ímpar, em frente ao entroncamento com a Rua Paulo Becker e com a Rua Vicente Silva, bairro Centro, município e comarca de Santo Amaro da Imperatriz, o qual está registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz sob a matrícula n.º 25.260 (matrícula originária n.º 366), em nome dos compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães.

#### **2 DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS:**

##### **2.1 DA OBRIGAÇÃO DE FAZER:**

**Cláusula 2ª:** Os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães comprometeram-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do loteamento clandestino, à Rua Projetada B, lado ímpar, em frente ao entroncamento com a Rua Paulo Becker e com a Rua Vicente Silva, bairro Centro, município e comarca de Santo Amaro da Imperatriz, o qual está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz, sob a matrícula

n.º 25.260 (matrícula originária 366), para tanto, **no prazo 30 (trinta) dias**, a contar da assinatura do presente termo, apresentarão perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz pedido de viabilidade do empreendimento;

**Parágrafo único: Em 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC**, os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães farão a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

**Cláusula 3ª:** Os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães comprometem-se na obrigação de fazer consistente em obter as licenças ambientais do referido loteamento, na forma da Lei n.º 6.938/81 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente) e seu regulamento, e da Resolução 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), Instrução Normativa 3/2008 da FATMA, para tanto, apresentarão no órgão ambiental, **no prazo de 90 (noventa) dias, após o deferimento da viabilidade**, o pedido de obtenção de licença ambiental para o empreendimento, devendo cumprir os prazos e exigências estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador.

**Cláusula 4ª:** Após a obtenção da licença ambiental, os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães comprometem-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, **no prazo de 60 (sessenta dias)**, todos os projetos para aprovação perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz (art. 12, da Lei n.º 6766/79), para fins de regularização das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias públicas, do sistema de escoamento de águas pluviais e colocação do meio-fio no parcelamento do solo da área matriculada sob o n.º 25.260 (matrícula originária 366), no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz/SC;

**Parágrafo único:** Após elaborados os projetos mencionados no *caput*, **no prazo de 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido de aprovação perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz**, os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães farão a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

**Cláusula 5ª:** Os compromissários Luciano Guimarães e Cristina

Guimarães comprometem-se na obrigação de fazer consistente em elaborar o projeto de loteamento de acordo com a legislação, (artigo 8º, inciso I, da Lei Estadual n.º 6.063/1982) que contenha no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para arruamento, as áreas institucionais e áreas verdes, devendo para esta última ser observada a Resolução Conjunta IBAMA/FATMA 1-95 que exige 8m² (oito metros quadrados) de área verde por habitante do loteamento, e considerado o parâmetro de 5 (cinco) habitantes por lote, sem prejuízo da aplicação de legislação municipal específica;

**Parágrafo primeiro:** Considerando que se trata de regularização de loteamento que já se encontra parcialmente implantado indevidamente, em não havendo local suficiente para ser destinado às áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, referidas áreas poderão ser instituídas em outro imóvel urbano situado no município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, desde que devidamente aprovado pelos demais órgãos envolvidos;

**Parágrafo segundo:** Em relação à área verde, deverão os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães cercar o local destinado a esta, e fixar placa indicativa de que se trata de referida área, visando impedir a sua ocupação indevida;

**Parágrafo terceiro:** Após o devida regularização do loteamento, os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães apresentarão nesta Promotoria de Justiça, **no prazo de 5 (cinco) dias fotografias que demonstrem o cumprimento da obrigação acima estipulada.**

**Cláusula 6ª:** Para os fins de cumprimento da obrigação do artigo 18 da Lei n.º 6.766/79, após aprovado o projeto de loteamento pelo Município de Santo Amaro da Imperatriz, com a obtenção das licenças ambientais pertinentes, os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães comprometem-se na obrigação de fazer consistente em, **no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua aprovação**, submetê-lo a registro no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz;

**Parágrafo único:** Os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães comprometem-se na obrigação de fazer consistente em comprovar, **no prazo de 5 (cinco) dias**, perante esta Promotoria de Justiça, o

protocolo do pedido formulado perante o Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

**Cláusula 7ª:** Na hipótese de impossibilidade de regularização do loteamento clandestino, seja pelas restrições legais, administrativas ou ambientais existentes no local ou pela não edição de lei municipal autorizando a implantação do empreendimento sem que atendidos 100% da Lei Municipal 945/93, comprometem-se os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães na obrigação de fazer, consistente no desfazimento total do parcelamento do solo clandestino, com a recomposição de toda gleba ao estado anterior, comprometendo-se os compromissários, ainda, na obrigação de fazer, consistente na recomposição da vegetação com espécie nativa do Bioma Mata Atlântica e na recomposição das áreas de preservação permanente eventualmente afetadas;

## 2.2 DA OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER:

**Cláusula 8ª:** Os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em absterem-se, imediatamente, de qualquer atividade de implantação de loteamento, absterem-se de continuar qualquer intervenção na área enquanto não possuir a indispensável licença ambiental, expedida pelo órgão ambiental competente, bem como enquanto não aprovado o projeto de loteamento pelo Poder Público Municipal e registrado no Ofício de Registro de Imóveis;

**Cláusula 9ª:** Os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em absterem-se, imediatamente, da prática de atos de supressão de vegetação, de terraplanagem, remoção de terra, demarcação de quadras e lotes, abertura de ruas e vias de acesso ou circulação e quaisquer outras atividades;

**Cláusula 10ª:** Os compromissários Luciano Guimarães e Cristina Guimarães comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em absterem-se, imediatamente, da prática de vendas, promessas de venda, reservas, propostas ou qualquer negócio jurídico que manifeste intenção de vender partes do empreendimento, além de não fazer publicidade, de receber prestações, vencidas ou vincendas, referentes ao empreendimento;

### **3 DO DESCUMPRIMENTO:**

**Cláusula 11ª:** O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa diária no importe de R\$ 100,00 (cem reais), exigível enquanto durar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. A multa será recolhida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

**Parágrafo único:** Além do pagamento da multa, o descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará a execução do presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, que equivale a título executivo extrajudicial, ou então o aforamento de Ação Civil Pública, a critério do Ministério Público.

### **4 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**Cláusula 12ª:** O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial cível relacionada ao convencionado no presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta contra os compromissários, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

**Cláusula 13ª:** 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 14ª:** 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.

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. 7.347/85.



#### **4 DO ARQUIVAMENTO:**

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público arquiva o **Inquérito Civil n.º 06.2018.00003116-3** e comunica o arquivamento, neste ato, aos compromissários, com fundamento no artigo 26, §2º, inciso I, do Ato n.º 335/2014 da PGJ, salientando que, caso não concordem com o arquivamento efetuado, poderão apresentar razões escritas ou documentos para apreciação do Conselho Superior do Ministério Público até a sessão de julgamento, conforme estabelecido pelo artigo 2 do Ato n.º 335/2014/PGJ.

Santo Amaro da Imperatriz, 28 de junho de 2018.

CRISTINA ELAINE THOMÉ  
Promotora de Justiça

LUCIANO GUIMARÃES  
Compromissário

CRISTINA GUIMARÃES  
Compromissária

#### Testemunhas:

NOME DA TESTEMUNHA  
Cargo da Testemunha

NOME DA TESTEMUNHA  
Cargo da Testemunha