

**Inquérito Civil n. 06.2020.00002907-2**

**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento nos artigos 127 e 129, incisos II e III, da Constituição Federal, no artigo 97, parágrafo único, da Constituição do Estado de Santa Catarina, no artigo 25, inc. IV, da Lei n. 8.625/93, no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, denominado **COMPROMITENTE** e, de outro lado, o **MUNICÍPIO DE TREZE DE MAIO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 82.928.672/0001-26, com sede na Avenida Sete de Setembro, n. 20, Centro, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **Jailso Bardini**, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO** nos autos do Inquérito Civil n. 06.2020.00002907-2, tem entre si acertado o seguinte:

**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 (art. 127 da Constituição Federal);

**CONSIDERANDO** que o art. 90, inc. XII, da Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Santa Catarina (Lei Complementar n. 738/19), estabelece como 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 art. 91 da mesma Lei;

**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"* (art. 225, *caput*, da Constituição Federal);

**CONSIDERANDO** que, na conceituação do meio ambiente, considera-

se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

**CONSIDERANDO** que o Direito de Propriedade (artigo 5º, inciso XXII) e o Direito ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado (artigo 225) são princípios constitucionais que consubstanciam valores fundamentais da sociedade contemporânea;

**CONSIDERANDO** que o direito de propriedade será exercido com as limitações que a legislação estabelece, ficando os proprietários ou posseiros obrigados a respeitar as normas e regulamentos administrativos;

**CONSIDERANDO** que se faz necessário compatibilizar, no caso presente, o conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**CONSIDERANDO** que o artigo 40 da Lei n. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) determina que os municípios devem regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado, quando não regularizado pelo loteador, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

**CONSIDERANDO** que a referida disposição legal não representa uma faculdade, mas sim um "poder-dever" do Município de agir no sentido de regularizar o loteamento urbano ocorrido de modo clandestino ou irregular, para impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e ato vinculado (STJ, Segunda Turma. Resp. 1113789/SP. Recurso Especial 2009/0043846-2. Relator: Ministro Castro Meira. DJe: 29/06/2009);

**CONSIDERANDO** que no caso *sub examine* o loteador é o próprio Município de Treze de Maio;

**CONSIDERANDO** que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vem acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, danos 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** que se faz mister assegurar o cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a preservação do ambiente, a saúde, a segurança e a qualidade de vida da população;

**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** que, conforme apurado no Inquérito Civil n. 06.2020.00002907-2, o Município de Treze de Maio implementou um loteamento clandestino em imóveis de sua propriedade, matrículas números 24.246 e 24.244 e imóveis adjacentes, totalizando 6 (seis) quadras, visando a construção de casas populares;

**CONSIDERANDO** que o empreendimento em questão foi implantado sem a devida licença ambiental de operação e sem qualquer autorização do poder público e, portanto, encontra-se pendente de regularização;

**CONSIDERANDO** que a Lei Complementar Municipal n. 736/2008 disciplina que nos loteamentos as áreas verdes e institucionais corresponderão, no mínimo, à 10% e 5%, respectivamente, da área loteável (art. 76, §1º);

**CONSIDERANDO** que nos imóveis em que se encontra o loteamento implementado pelo Município de Treze não há mais espaço para sejam destinados para criação das áreas verdes e institucionais e que, por isso, o ente federativo está disposto a realizar compensação, destinando os percentuais mínimos legais de áreas verdes e institucionais, no caso específico, 1.750 m² de área institucional e 3.500 m² de área verde no imóvel de matrícula n. 28.722 (fls. 196/197);

**CONSIDERANDO** que, segundo o Guia de Atuação no Ordenamento Territorial e Meio Ambiente elaborado pelo Centro de Apoio Operacional do Meio

Ambiente do Ministério Público de Santa Catarina, a área verde de um loteamento é:

(...) destinada aos espaços de domínio público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves.<sup>1</sup>

**CONSIDERANDO** as lições de José Afonso da Silva sobre as áreas verdes, o qual discorre que:

Daí a grande **preocupação do Direito Urbanístico com a criação e preservação das áreas verdes urbanas, que se tornaram elementos urbanísticos vitais**. Assim, elas vão adquirindo regime jurídico especial, que as distinguem dos demais espaços livres e de outras áreas “non aedificandi”, até porque se admitem certos tipos de construção nelas, em proporção reduzidíssima, porquanto **o que caracteriza as áreas verdes é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves, quando tais áreas se destinem ao uso público.**

O regime jurídico de áreas verdes pode incidir sobre espaços públicos ou privados. Realmente, a legislação urbanística poderá impor aos particulares a obrigação de preservar áreas verdes existentes em seus terrenos, ou mesmo impor a formação, neles, dessas áreas, ainda que permaneçam com sua destinação ao uso dos próprios proprietários. **É que, como visto, as áreas verdes não têm função apenas recreativa, mas importam em equilíbrio do meio ambiente urbano, finalidade a que tanto se prestam as públicas como as privadas.**<sup>2</sup> (Grifou-se).

**CONSIDERANDO** que conforme informado em reunião pelo gestor do Município de Treze de Maio, o loteamento em questão foi sendo implantado no imóvel em etapas, de modo que existe no local residências ocupadas há anos e, em contrapartida, há a parte mais nova do loteamento em fase final de implantação, cujas residências serão entregues em breve à população carente do Município;

**CONSIDERANDO** que nos casos de assentamentos consolidados, como o presente caso, *"o Poder Público se vê diante de um dilema: abdicar do cumprimento de sua legislação ou ignorar uma situação consolidada, condenando a comunidade à exclusão social. Tratam-se de alternativas antagônicas e a escolha de um dos caminhos implicará sacrifício do outro."* (In Temas de Direito Urbanístico, 4/São

<sup>1</sup> SANTA CATARINA, Ministério Público. **Guia de atuação no ordenamento territorial e meio ambiente**. Florianópolis: MPSC, 2015, p. 44.

<sup>2</sup> SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 2ª ed. Rev. E atual., São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 1995, p. 247.

Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005 (p. 203/213);

**RESOLVEM CELEBRAR** o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Orgânica Ministério Público do Estado de Santa Catarina (Lei Complementar n. 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

## **1. OBJETO**

**CLÁUSULA 1ª** – O presente ajuste tem como objetivo a regularização fundiária sustentável do loteamento clandestino implantado no imóvel de matrícula originária n. 39.187, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão, localizado no Centro do Município de Treze de Maio, nos termos da Lei n. 6.766/1979, de forma a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

## **2. OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO**

**CLÁUSULA 2ª** – o **COMPROMISSÁRIO** compromete-se a:

**a)** no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, comprovar a execução de toda a infraestrutura básica necessária da área loteada (imóvel de matrícula originária n. 39.187), em especial para comprovar: **a.1)** o término da pavimentação das vias de circulação do loteamento; **a.2)** a instalação de iluminação pública na parte do loteamento que ainda não possui este serviço público, e; **a.3)** a adequação e instalação das obras necessárias para adequar os passeios públicos de acordo com as normas de acessibilidade;

**b)** como medida compensatória, destinar o coeficiente legal para instituição da área verde e da área institucional do loteamento implantado no terreno de matrícula originária n. 39.187, no imóvel de matrícula n. 28.722 e, para tanto, no prazo de 60 (sessenta) dias, apresentar memorial descritivo da localização dessas áreas, as quais devem ser averbadas no registro de imóvel de matrícula n. 28.722, com as coordenadas geográficas e com a informação de que se trata de medida

compensatória (com o número deste Inquérito Civil), em razão de não ter sido destinado áreas verde e institucional no loteamento que pe objeto deste procedimento, devendo implementar referida área no prazo de 60 dias e não deixar como vazio urbano de modo a facilitar ocupações indevidas.

c) apresentar estudo de viabilidade ambiental da área no prazo de 40 dias, detalhando se há áreas especialmente protegidas no local, a exemplo de área de preservação permanente. Caso a resposta seja afirmativa, a compensar o equivalente ao dobro da área e submeter a aprovação do IMA;

d) após o cumprimento do itens anteriores (item "b" e "c"), reapresentar os pedidos de parcelamento do solo dos imóveis de matrículas números 24.246 e 24.244, originados do imóvel de matrícula n. 39.187, a fim de que se possa regularizar o loteamento com a devida individualização dos lotes.

**Parágrafo Único:** O Compromissário, no prazo de 10 (dez) dias após a expiração dos prazos acima mencionados, deverá protocolizar a devida comprovação do cumprimento integral dos itens desta Cláusula na 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Jaguaruna.

### **3. CONSEQUÊNCIAS DO DESCUMPRIMENTO DO AJUSTADO**

**CLÁUSULA 3ª** - O Compromissário arcará com a multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser recolhida ao Fundo Estadual para Reconstituição de Bens Lesados, criado pelo Decreto Estadual n. 1.047/87, conforme art. 13 da Lei n. 7.347/1985, cujos valores serão atualizados de acordo com índice oficial (INPC), a cada situação de descumprimento constatada.

§ 1º - Referida multa incidirá a partir da comprovação da notificação de advertência, com prazo de 48 (quarenta e oito) horas para regularização, sob pena de imediata propositura das medidas judiciais cabíveis para sua execução e/ou anulação dos atos praticados com violação do presente ajuste ou de outras disposições legais.

§ 2º - O valor da multa por descumprimento do TAC não exime o Compromissário de dar andamento à execução da obrigação inadimplida.

§ 3º: Não sendo efetuado o depósito do valor da multa por

descumprimento do TAC, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o que deveria ser depositado.

**CLÁUSULA 4ª** - Comprovada a inexecução dos compromissos previstos neste TAC, será facultada ao Ministério Público a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, como providências e cominações judiciais que poderão vir a ser requeridas nas esferas civil, administrativa e criminal, além de eventuais embargos sobre o empreendimento.

**CLÁUSULA 5ª** - O cumprimento das obrigações ajustadas não isenta o Compromissário da observância das demais exigências da legislação em vigor e/ou em outras leis que vierem a ser editadas ou entrarem em vigor após sua assinatura.

## **6. OBRIGAÇÕES DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

**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 o ajustamento de conduta seja integralmente cumprido.

## **5. ADITAMENTO DO AJUSTE**

**CLÁUSULA 7ª** - A celebração deste ***Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta***, ou de outro pactuado com qualquer órgão da Administração Pública, não impede que um novo termo de compromisso seja firmado entre o Ministério Público e os demais legitimados, desde que mais vantajoso para o meio ambiente e ordem urbanística.

**CLÁUSULA 8ª** - O Ministério Público e o Compromissário poderão a qualquer tempo, diante de novas informações ou se assim as circunstâncias o exigirem, a retificar ou complementar este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, determinando outras providências que se fizerem necessárias, ficando autorizado,

nesse caso, a dar prosseguimento ao Inquérito Civil eventualmente arquivado pelo Conselho Superior do Ministério Público, em decorrência deste instrumento.

## 6. VIGÊNCIA

**CLÁUSULA 9ª** - O presente Termo de Ajuste de Conduta entra em vigor na presente data, e o Compromissário fica, desde já, cientificado de que com a formalização do presente será promovido o **ARQUIVAMENTO** do Inquérito Civil n. **06.2020.00002907-2**, sendo-lhe possível, até a sessão do c. Conselho Superior do Ministério Público que apreciar a promoção de arquivamento, apresentar razões escritas ou documentos.

Assim, justos e acertados, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985.

Jaguaruna, 18 de fevereiro de 2022.

[assinado digitalmente]

**Elizandra Sampaio Porto**

Promotora de Justiça

**Jailso Bardini**

Prefeito de Treze de Maio

Testemunhas:

1. Nome: \_\_\_\_\_ .  
CPF: \_\_\_\_\_ .

2. Nome: \_\_\_\_\_ .  
CPF: \_\_\_\_\_ .