

**Inquérito Civil n. 06.2017.00007507-0**

### **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, doravante denominado **COMPROMITENTE**, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, e **JAIME STEFFENS**, representado por **MARLI STEFFENS**, brasileiro, solteiro, portador do RG n. 1.424.017, inscrito no CPF sob o n. 508.012.369-91, nascido em 20/04/1963, filho de Vendolino Steffens e Maria Silveira Steffens, natural de Ituporanga/SC, atualmente recolhido junto à Penitenciária de São Cristóvão do Sul, doravante denominado PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO, e **MUNICÍPIO DE IBIRAMA**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 83.102.418/0001-37, neste ato representado por seu Prefeito, Adriano Poffo, denominado SEGUNDO COMPROMISSÁRIO, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2017.00007507-0, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, e:

**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 Constituição Federal;

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público é o órgão público encarregado de promover o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, incumbindo-lhe, dentre outras atribuições, a defesa dos interesses sociais, nos termos dos arts. 127 e 129, III, da Constituição Federal, e do art. 25, IV, alínea "a", da Lei n. 8.625/93;

**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, além de acarretar sérios riscos e prejuízos à ordem urbanística;

**CONSIDERANDO** que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outras diretrizes gerais, a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização; a deterioração das áreas urbanizadas; a poluição e a degradação ambiental; a exposição da população a riscos de desastres (art. 2º, inciso VI, alíneas "a" a "h", do Estatuto das Cidades);

**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** a possibilidade de regularização de parcelamentos clandestinos por meio de procedimento de regularização fundiária, que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**CONSIDERANDO** a recente disciplina prevista pela Lei n. 13.465/2017, que trata da possibilidade de regularização fundiária urbana, estabelecendo normas gerais e procedimentos destinados à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento urbanístico do Município;

**CONSIDERANDO** que se entende por núcleo urbano informal *"aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer*

*modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização " (art. 11, inc. II da Lei n. 13.465/2017);*

**CONSIDERANDO** que na REURB-E *"a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados"*, conforme disposição do art. 33, inc. II, da Lei n. 13.465/2017;

**CONSIDERANDO** que, para fins de regularização fundiária urbana, *"os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios"* (art. 11, §1º da Lei n. 13.465/2017);

**CONSIDERANDO** que é dever do município promover todas as medidas necessárias ao adequado ordenamento territorial urbano, mediante o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, inc. VIII, da Constituição Federal), ao Ente competindo a regularização dos loteamentos clandestinos ou irregulares (art. 40 da Lei n. 6.766/1979);

**CONSIDERANDO** que é função institucional do Ministério Público a legitimação ativa para lavrar com o interessado termo de compromisso de ajustamento de condutas às exigências legais, conforme previsão do art. 5º, caput e §6º, da Lei n. 7.347/1985; e

**CONSIDERANDO** que ficou evidenciado, por meio dos documentos e informações angariados no presente feito, que a área de propriedade de Jaime Steffens, matriculada sob o n. 19.670 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, situada na Rua Alberto Fuchs, no bairro São Miguel, Município de Ibirama, representa área de ocupação irregular/clandestina, existindo, ainda, no imóvel, área de preservação permanente (APP),

## **RESOLVEM**

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

## **CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

**1.1.** Adoção de medidas indispensáveis à regularização fundiária urbana do imóvel matriculado sob o n. 19.670 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, situada na Rua Alberto Fuchs, no bairro São Miguel, Município de Ibirama, 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.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **2.1. DAS OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO:**

**2.1.1.** O PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de promover a regularização fundiária urbana do imóvel objeto da matrícula imobiliária sob o n. 19.670 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, situada na Rua Alberto Fuchs, no bairro São Miguel, Município de Ibirama, ficando proibido de praticar quaisquer novos atos de parcelamento ou transformação física do imóvel sem prévia licença do Município de Ibirama.

**Parágrafo primeiro.** O requerimento de REURB deverá ser formulado ao Município de Ibirama, nos termos do artigo 14, inc. III, da Lei n. 13.465/2017, no prazo de 180 (cento e oitenta) contados da assinatura do presente termo, comprovando-se posteriormente a esta Promotoria de Justiça, no prazo de 10 dias, contados do protocolo no órgão administrativo.

**Parágrafo segundo.** Após a classificação e fixação da modalidade de REURB pelo Município de Ibirama, o PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO deverá elaborar e apresentar o Projeto de Regularização Fundiária, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, que deverá contemplar as condicionantes previstas art. 11, §2º e 12, §2º e 3º da Lei n. 13.465/2017, além das demais exigências estabelecidas nos artigos 35 a 39 da Lei n. 13.465/2017, comprovando-se posteriormente a esta Promotoria de Justiça, no prazo de 10 dias, contados do protocolo no órgão administrativo.

**Parágrafo terceiro.** As medidas necessárias à regularização fundiária do imóvel deverão estar concluídas em até 48 meses a contar da

assinatura deste Termo.

**Parágrafo quarto.** Caso a demora na concessão das licenças administrativas e urbanística se dê por culpa exclusiva dos órgãos públicos, excluída a apresentação deficiente de estudos e documentos por parte dos compromissários, fica possibilitado aditivo de prazo ao presente TAC.

**2.1.2** A regularização fundiária objeto deste termo deverá apresentar Lotes que atendam às dimensões estabelecidas na legislação municipal para procedimentos de parcelamento do solo, bem como cumprir as exigências relacionadas à declividade, assim entendidas as exigências específicas das autoridades competentes.

**2.1.3** Estipula-se, neste momento, que ao PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO caberá, além da infraestrutura essencial para ligação dos lotes à via pública, a implantação de toda a infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários imóvel matriculado sob o n. 19.670 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, necessários para garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, observando-se a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Lei n. 13.465/2017, o Plano Diretor do Município e demais disposições legais e regulamentares correlatas, a ser realizada nos padrões exigidos pelo Município de Ibirama e sob sua fiscalização (tais como pavimentação integral da rua, canalização para água da chuva, estruturas adequadas para o fornecimento de água potável e para o fornecimento de energia elétrica a todos os lotes, dentre outras que a Municipalidade, diante da análise do projeto, vier a exigir);

**Parágrafo primeiro.** O primeiro compromissário fica responsável pela integridade das obras do imóvel matriculado sob o n. 19.670 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua conclusão e após emissão de parecer por servidor técnico do Município de Ibirama que ateste sua conformidade, permanecendo, sob sua responsabilidade, toda e qualquer manutenção necessária neste período, nos termos da Cláusula 2.1.3.

**Parágrafo segundo.** Caberá, ainda, ao PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de

regularização fundiária, a teor do art. 33, inc. II, da Lei n. 13.465/2017.

**2.1.4 O PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO NÃO** realizará vendas, promessas de venda, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar lotes do referido empreendimento, sem a completa e prévia regularização fundiária do núcleo urbano.

**2.1.5** Não sendo possível a regularização do empreendimento por qualquer razão, o PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO assume obrigação de comunicar o fato imediatamente ao Ministério Público, caso em que serão verificadas as providências cabíveis.

## **2.2 DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE IBIRAMA:**

**2.2.1** O Município de Ibirama compromete-se a providenciar a estrutura necessária para processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, na forma do artigo 28 e seguintes da Lei n. 13.465/2017.

**Parágrafo primeiro.** No prazo de 210 (duzentos e dez) dias, contados da data da assinatura do TAC<sup>1</sup>, deverá o Município de Ibirama classificar, fixar a modalidade de REURB e expedir a *Certidão de Regularização Fundiária* (art. 11, inc. V, da Lei n. 13.465/2017).

**Parágrafo segundo:** vencido o prazo previsto no parágrafo anterior, a *Certidão de Regularização Fundiária* deverá ser apresentada nesta Promotoria de Justiça no prazo de 10 (dez) dias.

**Parágrafo terceiro.** Caso a demora no cumprimento dos parágrafos primeiro e segundo desta cláusula se dê por culpa exclusiva do primeiro compromissário, em razão da apresentação deficiente de estudos e documentos, fica possibilitado aditivo de prazo ao presente TAC.

**2.2.2.** Fica sob responsabilidade do Município de Ibirama a fiscalização da execução das obras de infraestrutura do imóvel matriculado sob o n. 19.670 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, mencionada no item 2.1.3 da Cláusula Segunda, devendo, para tanto, destacar servidor técnico que emitirá relatórios de acordo com os prazos previstos no cronograma acerca da

---

<sup>1</sup> O projeto de REUB já foi encaminhado ao Município.

situação da obra, encaminhando cópia a esta Promotoria de Justiça, até 10 (dez) dias após o vencimento do prazo previsto no cronograma.

**2.2.3.** O Município de Ibirama se compromete a não aprovar quaisquer obras de construção na área objeto da matrícula n. 19.670 enquanto não finalizada a regularização fundiária, devendo proceder à rigorosa fiscalização da área e ao embargo administrativo de eventuais obras iniciadas a partir da assinatura deste Termo de Ajustamento de Condutas.

**Parágrafo único.** Acaso existam pessoas que já tenham fixado residência na área objeto de regularização antes da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta, será permitida, mediante análise e aprovação do Município de Ibirama, a realização, nas edificações já existentes, de obras de melhorias necessárias à segurança e defesa civil da comunidade, devendo-se comunicar previamente esta Promotoria de Justiça, até a finalização da modalidade de REURB apresentada e aprovada.

**2.3.4.** Considerando a existência de um ferro-velho na área em apreço, que semanalmente recebe materiais como automóveis e latas, o que gera possível proliferação de vetores, fica o SEGUNDO COMPROMISSÁRIO obrigado a promover a fiscalização, a fim de evitar danos ao meio ambiente e à saúde pública.

## **DA INEXECUÇÃO**

**CLÁUSULA TERCEIRA:** A inexecução do presente compromisso pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) e a inobservância a quaisquer dos prazos e obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) ao Ministério Público, facultará a este, decorridos os prazos previstos, iniciar a imediata execução do presente título.

**CLÁUSULA QUARTA:** O descumprimento de quaisquer das cláusulas anteriores, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito, formal e devidamente justificados ao Ministério Público, sujeitará o inadimplente, na medida de sua responsabilidade, ao pagamento de multa diária correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) – exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será



atualizado de acordo com o índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até o efetivo desembolso, a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL), sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

**Parágrafo primeiro.** A multa estipulada nesta cláusula será Revertida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados, cujo valor deverá ser pago em espécie mediante boleto bancário.

**Parágrafo segundo.** Para a execução da referida multa e tomada das medidas legais pertinentes, será necessário tão somente relatório, auto de constatação ou de infração, ou documento equivalente lavrado pelos órgãos ambientais fiscalizadores.

**Parágrafo terceiro.** O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas.

**Parágrafo quarto.** O valor da multa não exime o(s) COMPROMISSÁRIO(S) de dar(em) andamento à execução da obrigação inadimplida.

**Parágrafo quinto.** O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações assumidas.

## **DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA QUINTA: O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor do(s) COMPROMISSÁRIO(S), no que diz respeito aos itens ajustados, caso estes sejam devidamente cumpridos, bem como a fiscalizar o cumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

**CLÁUSULA SEXTA:** Este título executivo não inibe ou restringe de forma alguma as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão ou entidade fiscalizatória, nem limita ou impede o exercício, por eles, de suas



atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** 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 OITAVA:** O presente termo entra em vigor na data de sua celebração e terá prazo indeterminado.

**CLÁUSULA NOVA:** As partes elegem o foro da Comarca de Ibirama-SC para dirimir controvérsias decorrentes do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC).

E, por estarem assim compromissados, firmam este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta em duas vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Ficam, desde já, os presentes cientificados de que o Inquérito Civil n. 06.2017.00007507-0, em decorrência do TAC celebrado, será arquivado e encaminhado ao Conselho Superior do Ministério Público para devida apreciação, dispensando nova notificação, bem como de que será instaurado na 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ibirama procedimento administrativo para o devido acompanhamento do cumprimento das cláusulas aqui firmadas.

Ibirama, 9 de dezembro de 2021.

[assinado digitalmente]

RAFAELA DENISE DA SILVEIRA BEAL

PROMOTORA DE JUSTIÇA

JAIME STEFFENS

NESTE ATO REPRESENTADO POR

MARLI STEFFEN

COMPROMISSÁRIO(A)

LUIZ BELTRAMINI FILHO  
PROCURADOR DO COMPROMISSÁRIO

MUNICÍPIO DE IBIRAMA  
NESTE ATO REPRESENTADO PELO PREFEITO MUNICIPAL  
ADRIANO POFFO  
COMPROMISSÁRIO(A)