

**COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**

**Ocupação clandestina de área pública - Chapecó**

IC - Inquérito Civil nº 06.2018.00005069-3

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado neste ato pelo Promotor de Justiça Eduardo Sens dos Santos, titular da 9ª Promotoria de Justiça de Chapecó, e de outro lado

**MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 83.021.808/0001-82, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 957-S, centro, Chapecó, neste ato representado pelo prefeito Luciano José Buligon;

**ANTÔNIO DOMINGOS RODRIGUES**, convivente, prestador de serviços gerais, inscrito no RG n. 3.970.633 e CPF n. 545.589.640-72 e **NEURA GONÇALVES**, inscrita no RG n. 4.337.056 e CPF n. 049.729.989-45, ambos residentes na Rua Nereu Ramos, 2379 E, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó;

**ELIZABETE FÁTIMA SBERSE**, convivente, do lar, inscrita no RG n. 4.558.061 e CPF n. 059.518.629-73 e **ELVIO JOÃO RODRIGUES**, inscrito no RG n. 3.862.007 e CPF n. 032.095.069-73, ambos residentes na Avenida Nereu Ramos, 2380 E, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó;

**LURDES DE FÁTIMA RODRIGUES**, solteira, prestadora de serviços gerais, inscrita no RG n. 4.315.575 e CPF n. 032.042.669-66, residente na Avenida Nereu Ramos, 2381 E, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó;

**MARCIA APARECIDA RODRIGUES**, convivente, consultora de vendas, inscrita no RG n. 5.166.918 e CPF n. 052.792.669-81 e **ADEMIR JOSÉ RODRIGUES**, inscrito no RG n. 5.116.918 e CPF n. 052.792.669-81, ambos residentes na Avenida Nereu Ramos, 2382 E, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó;

**TERESINHA TALASKA CARDOSO**, viúva, aposentada, inscrita

no RG n. 1.016.993 e CPF n. 008.370.039-09, residente na Avenida Nereu Ramos, 2395 E, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó;

**CLEONICE APARECIDA CARDOSO**, convivente, doméstica, inscrita no RG n. 5.771.785 e CPF n. 071.287.169-12 e **JHEFERSON BORDES DA ROSA**, convivente, inscrito no RG n. 5.397.143 e CPF n. 078.002.499-05, ambos residentes na Avenida Nereu Ramos, 2395 E, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó;

**NELCI DE LURDES CARDOSO**, convivente, vendedora, inscrita no RG n. 4.453.410, CPF n. 031.093.749-35 e **JAIR MUNARI**, convivente, inscrito no RG n. 3.572.926 e CPF n. 023.876.419-22, residentes na Avenida Nereu Ramos, 2396 E, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó; doravante denominados *compromissários*,

**CONSIDERANDO** a tramitação no âmbito desta Promotoria de Justiça do presente procedimento tendente a apurar a ocupação de solo urbano e área pública situado ao final da Avenida Nereu Ramos, lado norte do Ecoparque, Bairro Passo dos Fortes, Município de Chapecó, em descompasso com a legislação de regência;

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

**CONSIDERANDO** que o Estatuto da Cidade - Lei n. 10.257/2001 estabelece no bojo do art. 4º que "para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: [...] V – institutos jurídicos e políticos: [...] q) regularização fundiária";

**CONSIDERANDO** que o Estatuto da Cidade também estabelece, no seu art. 2º, *caput* e inciso VI, alíneas "a" e "c", que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, especialmente, mediante a ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada de imóveis urbanos e o parcelamento do solo inadequado em relação à infraestrutura urbana;

**CONSIDERANDO** que a Lei n. 6.766/79, em seu art. 2º, §5º, afirma que a infraestrutura básica dos parcelamentos do solo urbano é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 321 do Plano Diretor de Chapecó que estabelece que:

Art. 321. A regularização fundiária prevista neste Título poderá ser aplicada aos assentamentos irregulares consolidados no município de Chapecó até a data da publicação da Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009, desde que obedecidos os critérios fixados neste PDC e em legislação municipal específica em vigor.

§ 1º A comprovação da existência do assentamento irregular se fará mediante a identificação da área através de levantamento aerofotogramétrico ou por meio de provas documentais que comprovem de forma cabal e irrefutável que a ocupação estava consolidada até a data prevista no *caput*.

§ 2º Todo parcelamento do solo irregular ou informal realizado após a data prevista no *caput* deste artigo deve atender às normas previstas neste PDC, definidas no Título IV, que trata do parcelamento do solo para fins urbanos.

**CONSIDERANDO** o teor do precedente abaixo, que demonstra a responsabilidade municipal solidária a dos em caso semelhante ao presente:

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO [...] FISCALIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, QUE CONSTITUI PODER-DEVER DO ENTE FEDERATIVO LOCAL NA FORMA DO ART. 30, VIII, DA CF/88. FLAGRANTE OMISSÃO PELO MUNICÍPIO RÉU, SENDO IMPOSITIVA A SUA RESPONSABILIZAÇÃO. REGIME DE RESPONSABILIDADE MISTO, **SENDO SOLIDÁRIA DO LOTEADOR E DO MUNICÍPIO QUANTO À IMPUTAÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE PROMOVEREM A REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO**, PORÉM SUBSIDIÁRIA DO ENTE PÚBLICO NO QUE CONCERNE À EXECUÇÃO DAS RESPECTIVAS MEDIDAS DE CORREÇÃO URBANÍSTICA. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. POSSIBILIDADE, NO CASO CONCRETO, DE DETERMINAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DAS PROVIDÊNCIAS PLEITEADAS PELO AUTOR DIRETAMENTE EM FACE DO MUNICÍPIO, VISTO QUE SEQUER PROMOVEU A IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR, DIZENDO SER IMPOSSÍVEL FAZÊ-LO, SEM DEMONSTRAR TER DILIGENCIADO DE FORMA EFETIVA PARA TANTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 40 DA LEI N. 6.766/76. [...] Constitui poder-dever do ente federativo local, por força do art. 30, VIII, da CF/88, promover o adequado ordenamento territorial, devendo, dentre outras atuações, fiscalizar a instalação de loteamentos e desmembramentos, garantindo a preservação da ordem urbanística; e a omissão do município quanto a esta obrigação, implica na sua responsabilização pela regularização das situações de parcelamento irregular do solo urbano. "[...] **A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, em hipóteses como a dos autos, o regime de responsabilidade civil é de solidariedade na imputação e de subsidiariedade na execução. Assim, incumbe ao Município o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, daí sua responsabilização pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade vinculada e não discricionária. Precedente.** 3. A responsabilidade do ente municipal se refere às obras essenciais a serem implantadas, especialmente quanto à infraestrutura necessária para melhoria da malha urbana, como ruas, esgoto, energia e iluminação pública, de modo a atender aos moradores já instalados, sem prejuízo de ação regressiva contra os empreendedores. Precedentes. 4. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido." (STJ, REsp 1739125/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda turma, julgado em 07/02/2019). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA EM REEXAME NECESSÁRIO. (TJSC, Apelação / Remessa Necessária n. 0900190-39.2015.8.24.0075, de Tubarão, rel. Des. Vera Lúcia

Ferreira Copetti, Quarta Câmara de Direito Público, j. 31-10-2019.  
Grifou-se).

**CONSIDERANDO** que a omissão do Município de Chapecó, permanecendo inerte para regularizar o local por tantos anos, demonstra a negligência na arrecadação de tributos e conservação de patrimônio público;

**CONSIDERANDO** que o Código Tributário municipal estabelece no art. 123, inciso III, que a incidência do Imposto independe "do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas relativas ao bem imóvel", mas mesmo assim consta informação de que não há cobrança (fl. 94);

**CONSIDERANDO** que tal omissão pode acarretar o ato de improbidade administrativa previsto no art. 10, inciso X, da Lei de Improbidade Administrativa, *verbis*: "agir negligentemente na arrecadação de tributo ou renda, bem como no que diz respeito à conservação do patrimônio público";

**CONSIDERANDO** que ao comentar o dispositivo acima, Pedro Roberto Decomain explica:

[...] a expressão "agir negligentemente" compreende não somente a situação em que o agente atua com culpa em sentido estrito, na modalidade de negligência, isto é, falta de atenção, falta de diligência, pouco caso, falta de cuidado, como também aquelas nas quais, por deliberação intencional, deixa de tomar providências para que determinada receita ingresse nos cofres públicos"<sup>1</sup>.

**CONSIDERANDO**, ainda, que a omissão também caracteriza o crime de prevaricação (art. 319 do CP) cujo preceito primário é: "Retardar ou deixar de praticar, indevidamente, ato de ofício, ou praticá-lo contra disposição expressa de lei, para satisfazer interesse ou sentimento pessoal [...]";

**RESOLVEM** celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985, mediante

<sup>1</sup> DECOMAIN, Pedro Roberto. Improbidade Administrativa. 2ª ed. São Paulo: Dialética, 2014. P. 145.

os seguintes termos:

### **DO OBJETO E OBJETIVO**

**Cláusula 1ª** - O presente compromisso de ajustamento de condutas tem como objeto a área de ocupação habitacional situada no lado norte do Ecoparque, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó, melhor identificada nos autos; tem por objetivo a regularização fundiária do assentamento urbano, em prazo razoável;

### **DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS**

**Cláusula 2ª** - Os compromissários comprometem-se, no prazo de 24 meses, contados da assinatura do presente termo, a realizar a regularização fundiária da ocupação habitacional implantada sobre a área pública da avenida Nereu Ramos, entre a rua Visconde de Mauá e o Ecoparque;

**Parágrafo Primeiro** - A regularização fundiária urbana se dará nos termos da Lei n. 13.465/2017 e conforme art. 361 e seguintes do Plano Diretor de Chapecó;

**Parágrafo Segundo** - A regularização de que trata o *caput* desta cláusula compreende a aprovação do empreendimento no setor competente do Município e o registro na serventia imobiliária;

**Parágrafo Terceiro** - Escoado a prazo estipulado no *caput*, os compromissários deverão, no prazo de 30 dias, comprovar a regularização mediante apresentação de cópia atualizada da matrícula imobiliária nesta Promotoria de Justiça;

**Parágrafo Quarto** - Os compromissários obrigam-se a não realizar qualquer ato de intervenção física na área enquanto não assim for autorizada mediante o alvará administrativo competente;

**Parágrafo Quinto** - Os compromissários custearão e realizarão todas as obras e serviços de infraestrutura necessários para a regularização

fundiária, as quais deverão atender às normas técnicas regulamentares e englobar: pavimentação da via pública, pavimentação de passeios, ligação das residências à rede de esgotamento sanitário;

**Cláusula 3ª** - Os compromissários comprovarão ao Ministério Público a execução das calçadas nas testadas dos imóveis, no prazo de 90 dias da assinatura do presente;

**Cláusula 4ª** - Os compromissários assumem a obrigação de fiscalizar as construções existentes no local, mantendo-se inalterada a situação dos imóveis tal como se encontram, sem a realização de novas construções ou ampliações no local, sob pena de multa solidária de R\$ 50.000,00;

### **DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 5ª** - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, os compromissários ficarão sujeitos a multa diária de R\$ 200,00, ou multa de R\$ 100.000,00 por ocorrência, a critério do Ministério Público;

**Parágrafo primeiro** - As multas eventualmente aplicadas reverterão em favor do Fundo Estadual de Reconstituição dos Bens Lesados;

**Parágrafo segundo** - O pagamento de eventual multa não exime o compromissário do cumprimento das obrigações contraídas;

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 6ª** - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, de natureza civil, contra os compromissários, desde que cumpridos os itens ajustados, no prazo estabelecido;

**Cláusula 7ª** - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Dito isto, por estarem as partes ajustadas e compromissadas,

firmam o compromisso de ajustamento de conduta em duas vias, com igual eficácia de título executivo extrajudicial.

Chapecó, 21 de setembro de 2020

Eduardo Sens dos Santos  
**Promotor de Justiça**

Erivelton Konfigera  
**OAB 17.099/SC**

Luciano José Buligon  
**Prefeito Municipal**

Pedro Luiz Volkweis Filho  
**Procurador-Geral do Município**

Antônio Domingos Rodrigues

Neura Gonçalves

Elizabete Fátima Sberse

Elvio João Rodrigues

Lurdes de Fátima Rodrigues

Márcia Aparecida Rodrigues

Ademir José Rodrigues

Teresinha Talaska Cardoso

Cleonice Aparecida Cardoso

Jheferson Bordes da Rosa

Nelci De Lurdes Cardoso

Jair Munari