

IC - Inquérito Civil n. 06.2017.00005041-2

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça Fernando Rodrigues de Menezes Júnior, titular da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Içara, sediada na Rua Salete Scotti dos Santos n. 150, Bairro Jaqueline, Içara/SC, e **Marcelo Virtuoso**, brasileiro, inscrito no CPF sob n. 780.390.459-91, residente na Rua Alvorada n. 412, Bairro Presidente Vargas, Içara/SC, acompanhado de seu advogado Dr. José Valério Maders, OAB/SC n. 27.698, têm entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO ser o Ministério Público, em face do disposto no artigo 129, inciso III, da Constituição, o órgão público encarregado de promover o Procedimento Preparatório; Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do Consumidor, do Meio Ambiente e de outros interesses transindividuais;

CONSIDERANDO que o artigo 225, *caput*, da Constituição assegura a todos o 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 para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257/2001), 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. 2.220/2001 e demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

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;

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 o artigo 4º, inciso I, da Lei n. 6.766/79, dispõe que nos loteamentos as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

CONSIDERANDO que o artigo 6º da Lei Municipal de Içara n. 822/90 prevê que as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas, e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, devendo 10% (dez por cento) ser destinado para área verde e espaços livres de uso público;

CONSIDERANDO, ainda, que em 2004, a Lei Municipal n. 1.978 modificou a redação do artigo 6º, possibilitando que o percentual de área verde fosse reduzido para até 7% (sete por cento) da área loteada, desde que a área destinada para as vias de circulação fosse superior a 21% (vinte e um por cento) e que somados à área de utilidade pública totalizassem 35% (trinta e cinco por cento) da gleba;

CONSIDERANDO que na Ação Anulatória c/c Adjudicação Compulsória n. 0000644-59.2013.8.24.0028 apurou-se que Marcelo Virtuoso, proprietário do imóvel que possuía o registro n. 8.815, o qual deu origem ao Loteamento Residencial Eloiza, quando da implantação do loteamento não reservou a porcentagem mínima para área verde;

CONSIDERANDO que, após, em 2008, a fim de corrigir o erro

de cálculo sobre a área verde, acabou incluindo no projeto como área verde lote (lote 3, da quadra 202) que já havia sido alienado e inclusive já possuía residência construída sobre ele;

CONSIDERANDO que, dessa forma, a área verde do Loteamento Residencial Eloiza ficou 360,00 m² menor que a dimensão mínima exigida pela legislação atinente ao parcelamento do solo urbano;

CONSIDERANDO que, para defesa de tais direitos, o Ministério Público é órgão público encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente (art. 129, inc. III, da CF/88; art. 25, inc. IV, alínea "a", da Lei n. 8.625/93; art. 82, inc. VI, alínea "b", da Lei Complementar Estadual n. 197/2000; e Ato n. 335/2014/PGJ);

CONSIDERANDO que tramita, nesta Promotoria de Justiça, o Inquérito Civil n. 06.2017.00005041-2, tendo como objeto apurar a destinação de área verde inferior ao mínimo exigido na implantação do "Loteamento Residencial Eloiza", localizado no Bairro Raichaski, no Município de Içara/SC, de propriedade de Marcelo Virtuoso;

RESOLVEM:

Formalizar, por meio deste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e não fazer, e à adoção de medidas mitigadoras a fim de minimizar o impacto urbanístico e ambiental, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

CLÁUSULA 1ª. O compromissário Marcelo Virtuoso compromete-se, no prazo de 270 (duzentos e setenta) dias, a compensar a área verde suprimida do Loteamento Residencial Eloiza, isto é, 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), em lote contíguo à área verde atualmente registrada, devendo, caso necessário, adquirir o lote do atual proprietário para posterior inscrição no Cartório de Registro de Imóveis como área verde.

CLÁUSULA 2ª. No caso de não ser possível a instituição de área verde em lote contíguo, o compromissário Marcelo Virtuoso compromete-se, no mesmo prazo da cláusula anterior, a promover a inscrição no Cartório de Registro de Imóveis de lote diverso, mas integrante do Loteamento Residencial Eloiza, medindo no mínimo 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), como área verde, ainda que seja necessária a aquisição da área para proceder à compensação.

CLÁUSULA 3ª. Não existindo no Loteamento Residencial Eloiza lote com tamanho igual ou superior a 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) capaz de utilizado como compensação da área verde suprimida, o compromissário **Marcelo Virtuoso** compromete-se a realizar a compensação por meio de instituição de área verde em imóvel de tamanho equivalente, localizado na mesma bacia hidrográfica do Município de Içara.

CLÁUSULA 4ª. O Ministério Público do Estado de Santa Catarina se compromete a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a compromissária, no que diz respeito ao ajustado, caso venha a ser cumprido o disposto neste ajuste de conduta.

CLÁUSULA 5ª. No caso de descumprimento de quaisquer das obrigações assumidas no presente Termo, o compromissário Marcelo Virtuoso fica obrigado ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser revertida em prol do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina;

CLÁUSULA 6ª. A comprovada inexecução dos compromissos assumidos neste Termo, ou a continuidade da conduta facultará ao Ministério Público Estadual à imediata execução judicial do presente título, aplicando-se, inclusive, a pena de embargo das obras.

CLÁUSULA 7ª. 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 8ª - 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.

Assim, justos e acertados, firmam as partes o presente Termo de Ajustamento de Compromisso, em 3 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do parágrafo 6º do artigo 5º da Lei n. 7.347/85 e artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Ficam, desde logo, os presentes, cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, nos termos do artigo 19 do Ato n. 335/2014/PGJ.

Içara, 13 de junho de 2018.

Fernando Rodrigues de Menezes Júnior
Promotor de Justiça

Marcelo Virtuoso
Compromissário

José Valério Maders
OAB/SC 27.698