

IC - Inquérito Civil n. 06.2018.00001505-2

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por sua 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA, representada pelo Promotor de Justiça **Alvaro Pereira Oliveira Melo**, ora **CELEBRANTE**, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento no artigo 127, *caput*, e artigo 129, incisos II e III da Constituição Federal; no artigo 97 da Constituição Estadual; no artigo 25, inciso IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, § 6º da Lei n. 7.347/85; e no art. 83, inciso I, da Lei Complementar Estadual n. 197/2000;

PRIESTER REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 11.760.259/0001-57, com sede na Rua dos Ciclistas n. 202, bairro Bom Retiro, Joinville-SC, nesta ato representada por Cleiton Silva Priester, nacionalidade brasileira, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob o n. 005241099-40, residente e domiciliado na Rua Professor Eunaldo Verdi, 242, 1º andar, Jardim Sofia, Joinville/SC, ora **COMPROMISSÁRIO**,

Com a interveniência da **DEFESA CIVIL DO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ**, na pessoa do seu Coordenador Sr. José Carmo Dias de Oliveira, e do gerente de operações, engenheiro civil, Sr. Roberto dos Passos Miranda, firmam o presente:

CONSIDERANDO a legitimidade do Ministério Público para a defesa dos interesses difusos e coletivos, nos termos do art. 129, inc. III, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;

CONSIDERANDO que o art. 225, *caput*, da Constituição Federal 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 que meio ambiente é "*o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga, e rege a vida em todas as suas formas*" (Lei n. 6.938/81, art. 3º, inciso I), e que poluição é "*a degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente: a) prejudiquem a saúde, a segurança e o bem estar da população; b) criem condições adversas às atividades sociais e econômicas; c) afetem desfavoravelmente a biota; d) afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente; e) lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos*" (inciso III);

CONSIDERANDO que a Constituição Federal lista a função social da propriedade em seu art. 5º, inciso XXIII, no intuito de garantir que direitos ou interesses particulares devam submeter-se aos interesses coletivos, de ordem pública, com os quais não podem entrar em conflito, porque estes preponderam e têm supremacia;

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257/2001), que fixa normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

CONSIDERANDO o art. 2º da Lei n. 10.257/2011, o qual dispõe que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante diversas diretrizes, dentre as quais, a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra

urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações, bem como a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a poluição e a degradação ambiental;

CONSIDERANDO que poluidor é a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, responsável, direta ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental (art. 3º, IV, da Lei n. 6.938/81);

CONSIDERANDO que as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão aos infratores, pessoas físicas ou jurídicas, às sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados (arts. 2º e 3º da Lei n. 9.605/98);

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 170, VI, 182, § 2º; 186, II e 225, todos da Constituição Federal, 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. 10.257/2001), que fixa normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

CONSIDERANDO as disposições da Lei n. 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) sobre a política urbana e a finalidade de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, entre outras coisas, como forma de evitar distorções do crescimento urbano e a utilização inadequada de imóveis urbanos e a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana, conforme dispõe o art. 2º, I, IV e VI, da Lei n. 10.257/2001 (Estatuto das Cidades);

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, a ordenação e controle do uso do solo, de forma a impedir a exposição da população a riscos de desastres (Art. 2º da Lei n. 10.257/2001);

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Itajaí estabelece como diretriz a proibição do uso das edificações de forma incompatível com a infraestrutura urbana disponível e com o crescimento planejado da cidade, conforme dispõe o art. 11, inciso VI, da Lei Complementar n. 94/2006;

CONSIDERANDO que as edificações urbanas devem observar os procedimentos concernentes à legislação urbanística, notadamente, no âmbito municipal, as Leis Complementares n. 215/2012 e 94/2006, além da Lei n. 2763/1992;

CONSIDERANDO que "a regulamentação edilícia objetiva dois aspectos bem distintos, embora oriundos das mesmas exigências sociais, e tais são o ordenamento da cidade no seu conjunto e o controle técnico-funcional da construção individualmente considerada" e "o controle das construções, que tem por fim assegurar as condições mínimas de habitabilidade e funcionalidade à edificação, principalmente à moradia"¹;

CONSIDERANDO que "para bem policiar as edificações as Municipalidades subordinam as construções e reformas à prévia aprovação do projeto pela seção competente da Prefeitura e exigem que tais projetos sejam elaborados e subscritos por profissional legalmente habilitado, na forma da legislação federal pertinente. Pelo mesmo motivo, a ocupação dos edifícios deve ser precedida de vistoria e expedição de alvará de utilização, conhecido por habite-se"².

CONSIDERANDO que as edificações residenciais coletivas, independente do número de pavimentos ou da área total construída, devem possuir Sistema Preventivo por extintores, além de saídas de emergência, pará-raios (no caso de edificações com mais de 750m²), iluminação de emergência, sistema de alarme e sinalização para abandono de local, na forma do art. 14 do Decreto Estadual n. 4.909/1994;

CONSIDERANDO que chegou ao conhecimento desta Promotoria de Justiça, por meio do Auto de Constatação DC-00000081-18, oriundo da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, a notícia de que, após a realização de vistoria externa, constatou-se que o edifício multifamiliar de

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. 11ª. ed. atual. São Paulo: Ed. Malheiros, 2013. p. 120.

² MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. 11ª. ed. atual. São Paulo: Ed. Malheiros, 2013. p. 150.

propriedade da empresa Prister Representações Comercial LTDA, localizado na Rua Henrique Bianchini, 185, Cordeiros, Itajaí/SC, está acometido de diversas anomalias como rachaduras na parede e rebaixamento da laje piso do pavimento acima da garagem, deformações nas chaminés (inclinações e rachaduras), adensamento do piso externo na entrada lateral e trincas características de recalque diferencial nas paredes laterais da parte dos fundos da edificação;

CONSIDERANDO que, segundo consta no referido Auto de Constatação, trata-se de edificação clandestina, uma vez que não possui autorização da Secretaria Municipal de Urbanismo, tampouco projeto preventivo de incêndio, alvará ou habite-se do Corpo de Bombeiros Militar;

CONSIDERANDO que o responsável pela obra e pelo edifício, Cleiton Priester, não autorizou a entrada da equipe da Coordenadoria da Defesa Civil no local para realização de vistoria interna nas unidades habitacionais, de modo a viabilizar a avaliação da extensão dos danos e do risco a que estão expostos os moradores do condomínio e os vizinhos do imóvel;

CONSIDERANDO que, após a realização de vistoria no local, o Corpo de Bombeiros Militar verificou que a edificação não possui sistemas preventivos contra incêndio e pânico instalados, fazendo-se necessária a lavratura de Plano de Regularização da Edificação - PRE para a regularização das ilegalidades constatadas;

CONSIDERANDO que, após a realização de ação conjunta no local no dia 15.03.2018, com a participação da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, do Corpo de Bombeiros Militar de Itajaí e da Fundação Municipal do Meio Ambiente – FAMAI, foi confirmada a existência de diversas irregularidades na estrutura do imóvel, notadamente nos apartamentos localizados no fundo do terreno, nas chaminés das churrasqueiras dos apartamentos e na garagem do edifício;

CONSIDERANDO que, após a realização da referida força tarefa, a Coordenadoria de Defesa Civil classificou a situação como "Grau de Risco Alto" e interditou parcialmente de forma temporária e de modo preventivo o imóvel vistoriado em razão da gravidade das anomalias da edificação;

CONSIDERANDO que, segundo os órgãos públicos que realizaram a vistoria técnica, faz-se necessária a realização de inspeção minuciosa na edificação, por profissional técnico habilitado, para que os problemas referentes à estrutura sejam apontados, bem como as soluções técnicas cabíveis;

RESOLVEM celebrar o presente TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA, com fulcro no art. 5º, parágrafo 6º, da Lei n. 7.347/85, mediante as cláusulas a seguir delineadas:

CLÁUSULA 1ª - O Compromissário compromete-se a protocolar junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, no prazo de 30 (trinta) dias, pedido de regularização da edificação localizada na Rua Henrique Bianchini, 185, Cordeiros, nesta urbe, para obtenção do devido Alvará de Construção, devendo observar a legislação urbanística e todos os questionamentos e requisições da municipalidade;

Parágrafo único - O Compromissário compromete-se a comprovar documentalmente o cumprimento da cláusula 1ª no prazo de 60 dias;

CLÁUSULA 2ª - O compromissário compromete-se a realizar, no prazo de 10 (dez) dias, a contratação de profissional técnico habilitado para a realização de inspeção minuciosa em todos os pontos da edificação em questão com o fim de seja confeccionado relatório que aponte toda e qualquer irregularidade/anomalia na edificação e estrutura do prédio, bem como indique as soluções técnicas a serem implementadas para resguardar a solidez da edificação e a segurança dos moradores do imóvel e da população vizinha;

Parágrafo primeiro – Após a confecção e entrega do relatório técnico, o qual deverá ser finalizado em 30 (trinta) dias após a contratação do profissional técnico habilitado, e devidamente submetida ao crivo da Defesa Civil, o compromissário compromete-se a iniciar a implementação das soluções técnicas recomendadas, observando a legislação vigente quanto à necessidade de emissão de licenças/autorizações/permissões públicas para a realização dos atos necessários à efetivação das soluções técnicas.

Parágrafo segundo – O compromissário obriga-se a apresentar nesta Promotoria de Justiça, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da assinatura do presente ajuste, cópia do relatório técnico confeccionado,

acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART emitida pelos serviços, e de cronograma de execução das obras e ações necessárias à efetivação das soluções técnicas apontadas no relatório de inspeção apresentado, também devidamente submetido ao crivo dos órgãos de fiscalização.

Parágrafo terceiro - O compromissário obriga-se a executar integralmente todas as medidas recomendadas pelo parecer técnico citado no parágrafo primeiro, observando, para tanto, a legislação vigente e as orientações técnicas dos órgãos de fiscalização, apresentando, ao final do cronograma, comprovação documental do cumprimento das medidas e novo relatório a ser confeccionado pelo profissional técnico habilitado sobre a implementação da integralidades das recomendações técnicas.

CLÁUSULA 3ª - O compromissário obriga-se a manter vazias e inabitadas as unidades de apartamentos interditadas pela Defesa Civil, as quais correspondem aos quatro apartamentos localizados nos fundos do imóvel, até que implementadas as medidas técnicas apontadas no relatório de inspeção a ser elaborado e executado, as unidades residenciais sejam liberadas para habitação pela Secretaria Municipal de Urbanismo, pelo Corpo de Bombeiros e pela Coordenadoria de Defesa Civil, devendo fazê-lo no prazo máximo e improrrogável de 5 dias úteis quanto a desocupação.

Parágrafo único: A Defesa Civil anui expressamente ao presente prazo, entendendo não haver risco iminente, se comprometendo a acompanhar a situação nos próximos 5 dias;

CLÁUSULA 4ª - O compromissário obriga-se a protocolar, no prazo de 10 (dez) dias, junto ao Corpo de Bombeiros Militar Plano de Regularização da Edificação que englobe a regularização do Projeto Preventivo contra Incêndio e Pânico, bem como a emissão do documento "Habite-se" contemplando as correções técnicas necessárias a estabilidade do imóvel.

Parágrafo único - A compromissária compromete-se a cumprir todos os prazos e exigências impostas pelo Corpo de Bombeiros Militar no Plano de Regularização de Edificação, a fim de que a edificação seja efetivamente regularizada e atenda aos parâmetros de segurança definidos em lei.

CLÁUSULA 5ª - Como forma de recomposição pelos danos causados à coletividade pela inobservância da legislação urbanística, o Compromissário deverá arcar com o pagamento de 10 (dez) salários mínimos em favor do Fundo Estadual para Reconstituição de Bens Lesados – FRB - a ser pago mediante boleto bancário a ser emitido por esta Promotoria de Justiça, com início em 30 dias, a partir da assinatura do ajustamento de conduta.

CLÁUSULA 6ª - O Ministério Público se compromete 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 cumprido consignando expressamente que, caso não seja possível tecnicamente a adequação e solidez da edificação, que irá ingressar com ação demolitória.

CLÁUSULA 7ª - O descumprimento ou violação da Cláusula 1ª deste Termo de Ajustamento de Conduta implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa no importe de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia de descumprimento.

PARÁGRAFO ÚNICO - A multa será recolhida ao Fundo Estadual para Reconstituição de Bens Lesados, disciplinado pelo Decreto 1.047/87, valor a ser pago mediante boleto a ser emitido por esta Promotoria de Justiça.

CLÁUSULA 8ª - A comprovada inexecução dos compromissos previstos nas cláusulas acima, facultará ao Ministério Público Estadual a imediata execução judicial do presente título.

CLÁUSULA 9ª - 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 10ª - 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, para que surta seus jurídicos e legais

efeitos, firmam as partes o presente termo de compromisso em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial.

Itajaí, 09 de abril de 2018.

ALVARO PEREIRA OLIVEIRA MELO
Promotor de Justiça

PRIESTER REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA – ME
Compromissário

JOSÉ DO CARMO DIAS DE OLIVEIRA
Coordenador da Defesa Civil de Itajaí

ROBERTO DOS PASSOS MIRANDA
Servidor da Defesa Civil de Itajaí