

IC - Inquérito Civil nº 06.2012.00003219-3

Compromitente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina

Compromissado: Túlio José Bendini

MINUTA

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, representado, neste ato, pela Promotora de Justiça com atribuição na Curadoria do Meio Ambiente da Comarca de Porto Belo, **Lenice Born da Silva**, doravante denominado compromitente, e de outro lado, o **Município de Bombinhas**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Baleia Jubarte, 328 - José Amândio, Bombinhas - SC, CEP - 88215-000 representado pelo Prefeito Municipal, Paulo Dallago Muller e a Procuradora Geral do Município, Dra. Marceli Cristia Gagiola, e o Sr. **Túlio José Bendini**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF 216.195.739/20, acompanhado do advogado Dr. Caio Daniel Giraldi dos Santos, OAB/SC nº 34709, e a **Imobiliária Moresco**, representada por **[REDACTED]**, doravante denominados compromissados:

Considerando o Inquérito Civil autuado sob o nº 06.2012.00003219-3, da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo, com fundamento no artigo 5º, parágrafo 6º, da Lei nº 7347/85 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual nº 197/2000, formalizam o presente termo de ajustamento de conduta, ante as seguintes cláusulas, com eficácia de título executivo:

Considerando ser o Ministério Público, face o disposto no art. 129, inciso III, da Constituição Federal, o órgão público encarregado de promover o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do Meio Ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

Considerando o teor do art. 225 da Constituição Federal, o qual

preceitua, *verbis*: "Todos têm o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à 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";

Considerando as atribuições do Ministério Público, previstas no art. 129 da CF/88 c/c o art. 109, também da Carta Maior, dentre elas a obrigação de zelar e proteger pelo meio ambiente;

Considerando os termos da Lei nº 7347/85, que disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valores artístico, estético, histórico e paisagístico (vetado) e dá outras providências;

Considerando os termos do art. 8º, e parágrafos, da Lei nº 7347/85 e art. 82 e seguintes, da Lei Complementar Estadual nº 197/00;

Considerando o disposto na Lei nº 9605, de 12 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais administrativas derivadas das condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências;

Considerando as atividades consideradas lesivas ao meio ambiente, quaisquer que sejam, sujeitam os infratores a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar o dano, ao teor do art. 225, parágrafo 3º, da CF/88 e art. 54 da Lei nº 9605/98;

Considerando que o loteamento Jardim Blumenau II está localizado na Rua Canário, Bombinhas.

Considerando que o loteamento possui Matrículas nº 28.929 e 18.185 no Registro de Imóveis de Porto Belo.

Considerando que a área foi objeto de Ação de Retificação de Área nº 139.00.003657-6, tendo retificado o lote da Matrícula nº 18.185 de 38.151,07m² para 33.049,06m², e o lote da Matrícula nº 9.059 agora com nº 28.929 de 39.600m² para 41.037,49m², totalizando, assim, 74.086,55.

Considerando que a Lei Complementar nº 104/2009 do Município de Bombinhas prevê em seu art. 7º que "Em parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao município, sem ônus, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de: I - áreas destinadas ao sistema viário; II - áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários; III - áreas verdes".

Considerando que o art. 9º Lei Complementar nº 104/2009 do Município de Bombinhas dispõe que em parcelamentos sob forma de loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, como aquelas destinadas às áreas verdes, devem ser doadas na seguinte disposição:

Área Verde.....15%
Equipamentos urbanos e comunitários.....10 (%)
Sistema viário.....10 (%)

Considerando que as áreas reservadas aos sistemas de circulação devem integralizar, juntamente com as áreas verdes e as áreas reservadas aos equipamentos urbanos e comunitários, pelo menos 35% da área total.

Considerando que a dimensão dos lotes deveria ser de 360m², com testada mínima de 12m², consoante previsto no Anexo II, da referida Lei.

Considerando que tramita, nesta Promotoria de Justiça, o Inquérito Civil nº 06.2012.00003219-3, que possui como objeto de investigação: *"apurar venda de lotes no Loteamento Jardim Blumenau II, localizado na Rua Canário, no Município de Bombinhas, o qual não foi sujeito ao regular parcelamento do solo."*

Considerando que o Município de Bombinhas aprovou o loteamento, no ano de 2004 e já foi expedida Licença de Instalação nº 045 pela FATMA.

Considerando que o loteador já vendeu todos os lotes pelo valor, em média, de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Considerando, por fim, as funções institucionais do Ministério Público, dentre as quais se destaca a legitimação ativa para a defesa judicial e extrajudicial dos interesses relacionados à proteção ao meio ambiente, para lavrar com os interessados, Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas às exigências legais, previsto nos artigos 127 e 129, inciso III, ambos da Constituição Federal, no artigo 25, inciso IV, alínea “a”, da Lei nº 8625/93, no artigo 8º, § 1º, da Lei nº 7347/85, e ainda no artigo 89 da Lei Complementar Estadual nº 197/2000, alterada pelas [LC 277/04](#); [LC 359/06](#); [LC 368/06](#); [LC 424/08](#); [LC 434/09](#); [LC 448/09](#) e [LC 461/09](#);

RESOLVEM

Formalizar, neste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, nos seguintes termos:

CLÁUSULA 1ª – Os compromissários Túlio e **Imobiliária Moresco** deverão, no **prazo máximo de 90 (noventa) dias**, contado da assinatura do presente termo, reapresentar ao Município de Bombinhas todos os projetos de acordo com a área retificada.

Parágrafo primeiro – O loteamento deverá possuir as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e sistema viário na proporção indicada na Lei Complementar nº 104/2009.

Parágrafo segundo - Caso não seja possível a doação das áreas naquela localidade, é preciso que haja a anuência do poder público para doação em local diverso, desde que correspondam a mesma metragem de área que deveria constar no empreendimento.

Parágrafo terceiro - Os recursos para a implantação deverão ser custeados integralmente pelo loteador.

Parágrafo quarto – EXCEPCIONALMENTE, em razão do decurso do tempo desde a aprovação do loteamento, com base no princípio da segurança jurídica e da vedação de prejuízos a terceiros de boa-fé, caso haja algum lote que não possua a metragem de 360m², as partes concordam com a manutenção da dimensão dos lotes na forma que se encontram.

CLÁUSULA 2ª – Os compromissários Tulio e **IMOBILIÁRIA MORESCO** devem, antes de iniciarem as obras, possuir todas as licenças necessárias, as quais deverão ser solicitadas aos respectivos órgãos públicos.

CLÁUSULA 3ª: Após a aprovação do projeto pelo Município de Bombinhas, o **loteador** deverá apresentá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo legal (de 180 dias), objetivando reiniciar o procedimento administrativo de parcelamento de solo.

CLÁUSULA 4ª – O loteador deverá afixar placa em área frontal do loteamento, com tamanho mínimo de 1,5m x 1,5m, no prazo de 30 (trinta) dias após a aprovação no Cartório de Registro de Imóveis, a qual deverá conter, obrigatoriamente, as seguintes referências:

a) obras de implantação e regularização do loteamento, conforme Termo de Ajustamento de Conduta, corresponde ao Inquérito Civil nº 06.2012.00003219-3, firmado com Ministério Público Estadual – 1ª Promotoria de Justiça.

b) número de todas as licenças indispensáveis ao início das obras (alvarás, licenciamento ambiental, etc), objetivando dar publicidade.

Parágrafo 1º – O compromissário Túlio e a **IMOBILIÁRIA MORESCO** deverão encaminhar ao Ministério Público, a cada 6 (seis) meses, após aprovação do projeto, cronograma com as obras já executadas.

Parágrafo 2º – O loteamento deverá ser totalmente implantado no prazo máximo de

Parágrafo 3º – Ao término do prazo estipulado no parágrafo anterior, os compromissários Túlio e IMOBILIÁRIA MORESCO deverão encaminhar ao Ministério Público a comprovação documental que houve a implantação total do loteamento.

Cláusula 5ª - O compromissário Município de Bombinhas deverá comprovar ao Ministério Público, ao final da implantação do loteamento, que todas as áreas destinadas à municipalidade estão devidamente identificadas e sob os cuidados da Administração Pública.

CLÁUSULA 6ª – Os compromissários devem observar irrestritamente as legislações que dispõe acerca do parcelamento do solo urbano, especialmente quanto à implantação do loteamento.

CLÁUSULA 7ª – O Município de Bombinhas não concederá novos alvarás de construção no Loteamento Jardim Blumenau II até o cumprimento integral das Cláusulas 2ª e 3ª do presente termo de ajustamento de conduta.

MEDIDA COMPENSATÓRIA

CLÁUSULA 8ª - Como **MEDIDA COMPENSATÓRIA**, prevista no artigo 9º, inciso IX, da Lei nº 6938/81, em virtude do parcelamento clandestino de 126 lotes, os quais não foram informados no procedimento de parcelamento do solo, nem mesmo possuem matrículas perante o Cartório de Registro de Imóveis, além de ter sido realizado o parcelamento do solo em área de preservação permanente, o loteador deverá ao FRBL

Parágrafo 1º O valor destinado ao FRBL deverá ser recolhido, mediante pagamento de boleto bancário expedido pelo MPSC, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da homologação do arquivamento pelo Conselho Superior do Ministério

Público.

I) (IDENTIFICAR DOAÇÕES – LIBERALIDADE DO MPSC)

CLÁUSULA 9ª - Voluntariamente, o compromissado, dizendo-se comprometido com os interesses sociais da comunidade onde implantou o empreendimento investigado, **compromete-se a DOAR.... (verificar o que será doado e o valor).**

**Parágrafo 1º --Deverá ser doado no prazo máximo de ,
contados da homologação do arquivamento pelo Conselho Superior do Ministério Público.**

3 – PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO

Cláusula 8ª: O Loteador, em garantia às obrigações ora assumidas, entregará em caução o imóvel no valor de sem prejuízo dos imóveis que deverão ser caucionados para a implantação do loteamento, conforme estabelece o artigo 18 da Lei do Parcelamento do Solo..

CLÁUSULA PENAL E EXECUÇÃO

CLÁUSULA 9ª: Fica estabelecido o pagamento de **multa diária** no valor de R\$ 1.000,00 (um mil real), para o caso de descumprimento das Cláusulas 1ª, 4ª, 5ª e 6ª, e o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por ato, para o caso de descumprimento das Cláusulas 2ª e 3ª.

Parágrafo 1º - O pagamento da multa perdurará enquanto persistir a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. A multa será recolhida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina – CNPJ 76.276.849/0001-54, mediante boleto bancário expedido pelo MPSC.

Parágrafo 2º - A multa estabelecida passará a fluir a partir do

descumprimento da obrigação, cessando apenas quando os compromissários comprovarem, por escrito, que regularizaram a situação.

Parágrafo 3º - Além da fluência da multa, o descumprimento deste compromisso de ajustamento poderá dar ensejo à adoção das medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA 10ª: A comprovada não execução dos compromissos previstos nas cláusulas acima, ou a continuidade da conduta, facultará ao Ministério Público Estadual à imediata execução judicial do presente título.

CLÁUSULA 11ª: O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra os compromissários, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de condutas seja cumprido.

CLÁUSULA 12ª: 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 13ª: 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.

CLÁUSULA 14ª: Ao Ministério Público é assegurada a possibilidade de fiscalizar o cumprimento do acordo.

CLÁUSULA 15ª: O cumprimento das obrigações ajustadas não dispensa o Município de Bombinhas de exigir e o Loteador de satisfazer qualquer exigência prevista em outras legislações, tampouco de cumprir qualquer imposição de ordem administrativa que diga respeito às normas ambientais correlatas.

Assim, justos e acertados, firmam as partes o presente termo de compromisso em 3 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo

extrajudicial, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, tão logo homologado pelo Egrégio Conselho Superior do Ministério Público.

Porto Belo, 29 de junho de 2018.

Lenice Born da Silva
Promotora de Justiça

Paulo Dalago Muller
Prefeito Municipal

Marceli Cristia Gagiola
Procuradora-Geral do Município
Procuradora Geral do Município de Bombinhas

Túlio José Bendini
Loteador – compromissado

Imobiliária Moresco
Compromissado

Dr. Caio Caio Daniel Giraldi dos Santos,
OAB/SC nº 34709/SC