

IC - Inquérito Civil n. 06.2013.00011085-6

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N. 0011/2018/01PJ/TRO

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por meio da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Trombudo Central, neste ato representado pelo Promotor de Justiça, Michel Eduardo Stechinski, doravante designado **COMPROMITENTE**, e o **Município de Pouso Redondo**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 83.102.681/0001-26, situado na Rua Antônio Carlos Thiesen, n. 74, bairro Independência, município de Pouso Redondo, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Oscar Gutz, doravante designado **COMPROMISSÁRIO 1**, e **SADI FELIX**, brasileiro, casado, portador do CPF 782.868.759-15, residente no Sítio Peta, Pouso Redondo, doravante designado **COMPROMISSÁRIO 2**; **BERTINO PAULI**, brasileiro, casado, aposentado, CPF 180.933.029-72, residente na Fazenda Viana, Pouso Redondo-SC e **MARIA HELENA PAULI**, brasileira, casada, aposentada, portadora do CPF 037.078.279-84, doravante designados **COMPROMISSÁRIOS 3**, com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2013.00011085-6, têm entre si justo e acertado o seguinte:

Considerando que a Lei Orgânica Estadual do Ministério Público, disciplinada pela Lei Complementar n. 197/2000, estabeleceu no art. 82, incisos VI, alíneas a e e, e XII, ser função institucional do Ministério Público a promoção das ações para defesa dos direitos constitucionais e outros interesses individuais indisponíveis, sociais, difusos e coletivos, facultando-lhe a instauração de medidas administrativas que se fizerem necessárias, conforme art. 83, inciso I, da mesma Lei;

Considerando que ao Ministério Público incumbe a defesa dos interesses sociais e individuais indisponíveis (art. 127, caput, da CF), bem como a tutela de outros interesses difusos e coletivos (art. 129, III, da CF);

Considerando que a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, consoante dispõe o artigo 37, caput, da Constituição Federal;

Considerando que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo

Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (art. 182 da CF).

Considerando que, para execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, foi instituído o Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257/2001), o qual estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, *caput* e parágrafo único).

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 o parcelamento de solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei n. 6.766/1979 e as das legislações estaduais e municipais pertinentes (art. 2º da Lei n. 6.766/1979).

Considerando que incumbe ao Ministério Público velar pelos interesses sociais e individuais indisponíveis, bem como a tutela de outros interesses difusos e coletivos, notadamente os afetos à defesa da ordem urbanística;

Considerando a necessidade de transformar as cidades irregulares em cidades legalizadas, objetivando proporcionar o acesso democrático do solo urbano, através de instrumentos de regularização urbanística;

Considerando a possibilidade de regularização de parcelamentos clandestinos através do 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 que a regularização fundiária é definida no art. 46 da Lei nº

11.977/09: “conjunto de medidas jurídicas, 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 que a regularização fundiária tem por objetivos, dentre outros, identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; e ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

Considerando que a regularização fundiária urbana pode ser iniciada pelo Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, tanto na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – assim entendida a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda – como na modalidade de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), assim entendida a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior;

Considerando que a Prefeitura Municipal poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, inclusive no âmbito da Reurb (Lei Federal n. 6.766 de 1979, art. 40, *caput*; Lei Federal n. 13.465, de 2017, art. 15, X);

Considerando a necessidade de o Município estruturar-se para dar vazão às demandas de regularização fundiária, com fixação de competências e destinação de recursos humanos para avaliação multidisciplinar;

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;

Considerando as irregularidades apuradas no presente Inquérito Civil, notadamente quanto à inobservância dos preceitos legais na implementação de loteamento pelo investigado nos imóveis matriculados sob o ns. 5.854, 5853, 5855, 5856 e 5857 no Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Trombudo Central.

RESOLVEM formalizar, neste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, mediante as seguintes cláusulas:

1. NO QUE RESPEITA À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO IMÓVEL:

Os **COMPROMISSÁRIOS** assumem a obrigação de regularizar loteamento irregular estabelecido nos imóveis matriculados sob o ns. 5.854, 5853, 5855, 5856 e 5857 no Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Trombudo Central, na forma e nos prazos a seguir estabelecidos.

2. DAS OBRIGAÇÕES INICIAIS DO COMPROMISSÁRIO 1:

CLÁUSULA 1ª - O COMPROMISSÁRIO 1 compromete-se a, no **prazo de 90 (noventa) dias** da assinatura do presente, instaurar o **procedimento administrativo** para regularização fundiária nos imóveis matriculados sob o ns. 5.854, 5853, 5855, 5856 e 5857 no Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Trombudo Central, dentro do qual elaborará o **projeto de regularização fundiária**, que deverá conter os seguintes requisitos:

(a) levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

(b) planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

(c) estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

(d) projeto urbanístico;

(e) memoriais descritivos;

(f) proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

(g) estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

(h) estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

(i) cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

(j) termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

CLÁUSULA 2ª - Caberá ao **COMPROMISSÁRIO 1** a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária, a teor do art. 33, I, 'b', da Lei n. 13.465/2017.

3. DO PROJETO URBANÍSTICO DE RESPONSABILIDADE DO COMPROMISSÁRIO 1:

CLÁUSULA 3.ª - O **COMPROMISSÁRIO 1**, a teor do artigo 12 e parágrafos da Lei 13.465/17, tendo em vista a inexistência de órgão ambiental municipal capacitado, deverá requerer, no **prazo de 30 (trinta) dias** após escoado o prazo constante na CLÁUSULA 1.ª, a autorização ambiental do projeto de regularização fundiária junto ao órgão estadual licenciador.

Parágrafo Primeiro - O projeto de regularização fundiária deverá contemplar as exigências previstas no artigo 64, §1º e 2º da Lei 12.651/2012 e art. 11, §2º e 12, §2º e 3º, 35, 36 e 37 da Lei 13.465/2017, além das condicionantes previstas neste Termo.

CLÁUSULA 3ª - O **COMPROMISSÁRIO 1** compromete-se a no Projeto de Regularização Fundiária, indicar de forma expressa, o prazo de término das obras de infraestrutura básica do empreendimento, as quais também deverão estar previstas no cronograma do procedimento administrativo.

CLÁUSULA 4ª - O **COMPROMISSÁRIO 1** compromete-se a determinar os critérios mínimos de flexibilização (urbanística e ambiental) da área, quando da elaboração da norma que fixará a modalidade de Regularização Fundiária (Específica ou Social), ou, ainda, em não sendo os parâmetros previstos na norma, estes deverão constar expressamente no Projeto de Regularização Fundiária.

Parágrafo Primeiro – A dispensa de exigências e parâmetros referida no *caput* será autorizada mediante justificada impossibilidade de seu atendimento e dependerá da definição de compensações urbanísticas, ambientais e/ou outras.

Parágrafo Segundo – A definição dos parâmetros urbanísticos específicos levará em conta os princípios do Direito Ambiental, notadamente os da natureza pública da proteção ambiental, da função socioambiental da propriedade, da proibição do retrocesso ambiental, do poluidor/usuário-pagador, assim como a inexistência do direito subjetivo à degradação ambiental e a inaplicabilidade da teoria do fato consumado em matéria

ambiental.

CLÁUSULA 5ª - O COMPROMISSÁRIO 1 obriga-se, em se tratando de área de núcleo urbano informal que ocupa Áreas de Preservação Permanente, a realização de estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- (a) caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- (b) especificação dos sistemas de saneamento básico;
- (c) proposição de intervenções para a prevenção e controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- (d) proposta de recuperação de áreas degradadas e/ou medidas compensatórias ambientais;
- (e) comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação de risco e a proteção das unidades de conservação, se for o caso;
- (f) comprovação da melhora da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- (g) garantia de acesso público aos corpos d'água.

Parágrafo Primeiro – a adoção e implementação das medidas compensatórias ambientais e da recuperação de áreas degradadas incumbirá à municipalidade (art. 64 e 65 da Lei 12.651/12), que deverá realiza-las dentro do prazo determinado pelo órgão ambiental estadual, após devidamente aprovado projeto junto ao órgão.

CLÁUSULA 6.ª – O COMPROMISSÁRIO 1 deverá apresentar, no **prazo de dois meses**, a contar da aprovação pelo órgão ambiental estadual que alude o artigo 12 da Lei 13.465/17, um **cronograma definitivo de obras e serviços** a serem realizados para a implementação da infraestrutura essencial e **promover os demais atos inerentes ao processo administrativo**, nos termos do capítulo seguinte.

Parágrafo Primeiro: Considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou

individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais.

Parágrafo Segundo: Caberá ao COMPROMISSÁRIO 1 diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

4. DEMAIS OBRIGAÇÕES CONSTANTES NO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE RESPONSABILIDADE DO COMPROMISSÁRIO 1:

CLÁUSULA 7ª - O COMPROMISSÁRIO 1 compromete-se a obedecer as fases do **procedimento administrativo**, consistente:

- (a) requerimento dos legitimados;
- (b) processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
- (c) elaboração do projeto de regularização fundiária;
- (d) saneamento do processo administrativo;
- (e) decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
- (f) expedição da CRF pelo Município; e
- (g) registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

CLÁUSULA 8ª - Após a elaboração do estudo mencionado na cláusula 1ª, do deferimento da licença ambiental junto ao órgão estadual, e à vista dos demais documentos exigidos pela Lei 13645/17, o **COMPROMISSÁRIO 1** compromete-se, preenchidos os requisitos legais, a expedir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) contendo, no mínimo:

- (a) o nome do núcleo regularizado;
- (b) a localização;
- (c) a modalidade da regularização;

(d) as responsabilidades das obras constantes do cronograma;

(e) a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

(f) a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

5. DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE RESPONSABILIDADE DO COMPROMISSÁRIO 1:

CLÁUSULA 9ª - Expedida a certidão de regularização fundiária, registrados a CRF e o projeto de regularização fundiária em cartório e concluído o procedimento extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central, o **COMPROMISSÁRIO 1** compromete-se em, observado o projeto de regularização fundiária, implementar, no prazo de **24 (vinte e quatro) meses**, a contar do término do prazo constante no parágrafo 3.º, da CLÁUSULA 1.ª, a infraestrutura essencial, nos seguintes termos:

- (a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- (b) sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário, coletivo ou individual;
- (c) rede de energia elétrica domiciliar;
- (d) soluções de drenagem, quando necessário.

Parágrafo único: Os compromissários ficam desde já advertidos de que o município de Agrolândia está autorizado, para a regularização do núcleo urbano informal, no que se fizer necessário, a proceder à readequação das dimensões dos lotes, objetivando adequação do sistema viário.

CLÁUSULA 10ª - O **COMPROMISSÁRIO 1** fica autorizado, considerando a necessária aplicação de recursos públicos à regularização do núcleo urbano informal, a proceder, uma vez devidamente registrado junto ao cartório de registro competente, a cobrança de IPTU, observadas as determinações do Código Tributário Municipal.

CLÁUSULA 11ª - O **COMPROMISSÁRIO 1** exercerá amplo poder de polícia para fins de evitar a realização de novas edificações e vendas de lotes irregulares na

extensa área remanescente

6 - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO 2 e 3 E COMPROVAÇÃO DE ADIMPLEMENTO:

CLÁUSULA 12ª - Os **COMPROMISSÁRIOS 2 e 3** compromete-se a **NÃO** realizar 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;

CLÁUSULA 13ª - Os **COMPROMISSÁRIOS 2 e 3** concordam com a regularização fundiária a ser realizada pelo **COMPROMISSÁRIO 1**, anuindo com a regularização das áreas comercializadas em favor dos adquirentes;

CLÁUSULA 14ª - Os **COMPROMISSÁRIOS 2 e 3** concordam com a expropriação de área remanescente identificada no parágrafo único, que passará a integrar o patrimônio do Município de Pouso Redondo.

Parágrafo Único: A área remanescente, conforme abaixo especificada, passará a integrar o patrimônio do Município, com a concordância dos **COMPROMISSÁRIOS 2 e 3**, por força do art. 14, §2º, da Lei 13.465/2017, da seguinte forma (conforme croqui anexo):

Área 1, cuja posse pertence a SADI FÉLIX:

- Área verde, correspondente a 2.113 m² (dois mil cento e treze);
- Área de recuperação ambiental, equipamentos comunitários, arruamento e tratamento sanitário: 4.300 m² (quatro mil e trezentos);

Área 2, cuja posse e propriedade é de BERTINO PAULI E MARIA e HELENA PAULI:

- Área verde, correspondente a 26 m² (vinte e seis);
- Área de recuperação ambiental, equipamentos comunitários, arruamento e tratamento sanitário: 1.655,05 m² (mil seiscentos e cinquenta e cinco, vírgula zero cinco), extraída exclusivamente das matrículas 5.855, 5.856 e 5.857;

CLÁUSULA 15ª - Os **COMPROMISSÁRIOS 2 e 3** comprometem-se a **NÃO** realizar entraves para a regularização fundiária;

CLÁUSULA 16ª - Os **COMPROMISSÁRIOS 2 e 3** comprometem-se a cumprir todas as determinações do **COMPROMISSÁRIO 1**, bem como a fornecer os documentos necessários à regularização fundiária;

7. DA MULTA:

CLÁUSULA 17ª - O não cumprimento das cláusulas deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês de descumprimento.

CLÁUSULA 18ª - Os valores atinentes às multas previstas nas cláusulas anteriores serão recolhidas ao **FUNDO PARA RECONSTITUIÇÃO DE BENS LESADOS DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, criado pelo Decreto nº 1047, de 10.12.87 e com disposições constantes na Lei Estadual 15.694/11, cujo quantum deverá ser devidamente atualizado pelo índice oficial da Corregedoria-Geral da Justiça, desde o dia de cada prática até o efetivo desembolso;

CLÁUSULA 19ª - A inexecução do compromisso previsto nas cláusulas anteriores facultará ao Ministério Público, após decorrido o prazo pactuado, a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo das penas administrativas.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA 20ª - O Ministério Público compromete-se 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.

CLÁUSULA 21ª - 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 22ª - 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 e que será submetido à análise do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, nos termos do art. 35 do Ato n. 395/2018/PGJ.

Trombudo Central, 26 de novembro de 2018

Michel Eduardo Stechinski
Promotor de Justiça

Oscar Gutz
Município de Pouso Redondo

Sadi Felix

Bertino Pauli

Maria Helena Pauli

Joseane Fernanda da Silva
Assessora Jurídica

Rodrigo de Souza
OAB 12.788-SC
Advogado de Bertino Pauli e Maria Helena Pauli