

IC - Inquérito Civil n. 06.2017.00004550-9

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N.
0007/2018/01PJ/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 designada **COMPROMITENTE**, e o **Município de Trombudo Central**, pessoa jurídica de direito público, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o n. 83.102.731/0001-75, situado na Praça Arthur Siewerdt, n. 1, bairro Centro, CEP 89176-000, Trombudo Central/SC, neste ato representado por sua Prefeita Municipal Geovana Gessner, doravante designado **COMPROMISSÁRIO**, com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2017.00004550-9, 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 todos têm 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 e preservá-lo para as presentes e futuras gerações, consoante dispõe o artigo 225, 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 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 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 loteamento 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 equipamentos urbanos e comunitários, 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 zona em que situem;

Considerando que o artigo 8º, inciso I, da Lei Estadual n. 6.063/82, que trata do parcelamento do solo urbano em Santa Catarina, prevê a exigência do percentual mínimo de 35% da gleba a ser destinada às áreas de uso comum, no caso de loteamento.

Considerando que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vem acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco e, por consequência, danos ao erário;

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 a necessidade de se assegurar o fiel cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a preservação do ambiente, a saúde, a segurança e a qualidade de vida da

população;

Considerando que, segundo o art. 2º, § 5º, da Lei n. 6.766/79, "A infra-estrutura básica dos parcelamentos 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 que, em termos parecidos, a Lei Complementar Municipal n. 143, de 5 de abril de 2016, prevê que a infraestrutura do loteamento será composta por: "I - Vias de circulação, com meio-fio e sarjeta; II - Escoamento das águas pluviais; III - Rede para abastecimento de água potável; IV - Energia elétrica pública e domiciliar; V - Rede coletora de esgoto coletivo e estação de tratamento, quando não for possível fazer ligação existente ou em projeto; VI - Iluminação pública padrão que garanta a segurança; VII - Pavimentação das vias de circulação";

Considerando que a Lei n. 6.766/79 também prevê, no parágrafo único do art. 3º, a vedação de parcelamento do solo em: a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; e e) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

Considerando que, conforme disposição do §1º do art. 2º da Lei n. 6.766/79, loteamento é "a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes" e que, segundo redação do § 2º do art. 2º da Lei n. 6.766/79, desmembramento é "a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário

existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes", sem modificações neste;

Considerando que, a teor do art. 4º, incisos I e IV, da Lei n. 6.766/79, os loteamentos deverão contemplar, pelo menos, dentre outros requisitos, as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem e que as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

Considerando que o art. 8º, inciso I, da Lei 6.063/82, que trata do parcelamento do solo urbano em Santa Catarina, previu a exigência do percentual mínimo de 35% da gleba a ser destinada às áreas de uso comum, que compreende o sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público;

Considerando que, nos termos do art. 43 da Lei Complementar Municipal n. 143, de 5 de abril 2016, "Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos: I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critério do Município; II - O proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área utilizável à lotear e, destes, devem ser destinadas, no mínimo, 8% para uso institucional, bem como à espaços livres de uso público, salvo loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 1.000m² (um mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, assim distribuídas: a) Em loteamentos industriais quando se tratar de interesse público, a porcentagem cedida ao Município poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) com mínimo de 20% (vinte por cento) após análise e aprovação pelo do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável - Conselho da Cidade; III - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias

adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local; IV - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade; [...]; VI - As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Tabela I De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano - Anexo V, parte integrante desta lei; VII - Os requisitos mínimos de acessibilidade às áreas de uso público estão determinados no Código de Edificações do Município. § 1º O Município para aprovação do loteamento exigirá a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos. § 2º Os lotes de esquina terão obrigatoriedade de acréscimo em sua área de 25% (vinte e cinco por cento) e testada de, no mínimo, 15m (quinze metros)";

Considerando que, de acordo com o art. 6º, inciso IV, da Lei n. 6.766/79, antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos, dentre outros, a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

Considerando que Lei n. 6.766/79 (Lei do parcelamento de solo, nos termos do seu art. 1º , aplica-se a todos os parcelamentos de solo urbanos, inclusive os industriais, conforme lição de Diógenes Gasparini , que ao analisa a abrangência do conceito, destaca que "fins urbanos são os que dão ao parcelamento características de bairros, vilas ou cidades. Implicam a implantação de lotes destinados à edificação (residencial, comercial ou industrial), dotados de

equipamentos urbanos (rede de água, de esgoto, e iluminação pública, de telefonia, etc) e comunitários (área de recreio, educação e cultura, etc)";

Considerando que, nos moldes do art. 8º, da Lei n. 11.428/2006, "O corte, a supressão e a exploração da vegetação do Bioma Mata Atlântica far-se-ão de maneira diferenciada, conforme se trate de vegetação primária ou secundária, nesta última levando-se em conta o estágio de regeneração";

Considerando que, conforme art. 14, caput, e §1º, da Lei n. 11.428/2006, "A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, sendo que a vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, ressalvado o disposto no inciso I do art. 30 e nos §§ 1º e 2º do art. 31 desta Lei. § 1º A supressão de que trata o caput deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo";

Considerando que, nos moldes do art 4º da Resolução Conjunta n. 01/95 FATMA/IBAMA, "A autorização para corte, supressão, ou exploração de vegetação natural secundária de Mata Atlântica, no estágio inicial de regeneração, para fins de parcelamento do solo, conjuntos habitacionais, condomínios ou similares, em áreas urbanizadas, será de competência do Órgão Ambiental Estadual, e se dará mediante o entendimento das seguintes condicionantes: I - Quando em conformidade com o plano Diretor, Lei de uso do solo ou demais legislações municipais e ambientais; II - Projeto de recuperação ou enriquecimento da vegetação das áreas verdes, preferencialmente com espécies nativas; III - Termo de compromisso de Preservação da Área Verde, devidamente locada em planta, firmada pelo empreendedor junto à Prefeitura Municipal e ao Órgão Estadual competente durante a implantação do

empreendimento; IV - Não exerça função de proteção de mananciais ou de preservação e controle de erosão, de tal sorte que, em sendo o caso, após concedida a Licença Ambiental Prévia (LAP), o empreendedor deverá solicitar ao órgão ambiental competente, a autorização de corte de vegetação (AuC), a ser concedida conjuntamente com a Licença Ambiental de Instalação (LAI)";

Considerando que foi confirmada nos autos do presente inquérito civil a notícia que outrora chegou ao conhecimento da 1ª Promotoria de Justiça de Trombudo Central, por meio do pedido de registro de parcelamento de solo cadastrado sob o n. 07.2016.00025147-8, dando conta de que o Município de Trombudo Central, por seu então representante legal, realizou o parcelamento de solo, na modalidade loteamento, sem as devidas observâncias legais;

Considerando que, consoante se infere dos documentos constantes às fls. 184-198 dos autos, o órgão de licenciamento ambiental municipal autorizou, mediante licença ambiental prévia e de instalação, a implantação do loteamento (modalidade industrial) sem a imposição de nenhuma condicionante a ser cumprida pelo loteador, o qual, diga-se, é o próprio Município;

Considerando que a municipalidade pretende realizar a concessão de lotes a empresas por meio de incentivos econômicos e fiscais, objetivando o pleno desenvolvimento socioeconômico do Município de Trombudo Central.

Considerando as irregularidades apontadas pelo Centro de Apoio Operacional Técnico do Ministério Público de Santa Catarina no Laudo Técnico n. 25/2018/GAM/CAT, em razão da vistoria do empreendimento.

Considerando, ainda, as informações de que a Municipalidade suprimiu vegetação nativa na área do loteamento industrial, sem contudo, possuir autorização para corte de supressão de vegetação nativa expedida pelo órgão ambiental competente;

Considerando que a atual representante do Poder Executivo Municipal já externou nos presentes autos o interesse em promover as alterações necessárias para adequar o empreendimento mediante celebração de termo de

ajustamento de conduta, inclusive com recuperação/compensação dos danos ambientais se necessário for;

Considerando que o caso dos autos reflete típica realização de loteamento irregular pelo Município de Trombudo Central, em completo desrespeito às normas afetas ao parcelamento de solo urbano, o que demanda correção;

Considerando que as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas e 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 necessidade de reparação/recuperação/restauração do dano ambiental;

Considerando que a Resolução Consema 99/2017, que aprova a listagem das atividades ou empreendimentos que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito legal sujeitas ao licenciamento ambiental, não incluiu o licenciamento de loteamentos industriais, o qual deixou de ser atribuição de órgãos municipais o licenciamento, conforme a Resolução Consema 98/2017;

Considerando, portanto, a necessidade regularização do loteamento irregular cuja implementação foi constatada nos presentes autos, as partes RESOLVEM formalizar, neste instrumento, TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, mediante as seguintes cláusulas:

1 - DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização fundiária sustentável do loteamento irregular de propriedade do Município de Trombudo Central, realizado sobre o imóvel de matrícula nº 14.937, este com área original de 75.428,82m², nos termos da Lei nº 6.766/1979, de forma a garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

2 - DA REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL E URBANÍSTICA

CLÁUSULA SEGUNDA - O compromissário se compromete a, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da cientificação acerca da homologação do presente termo de ajustamento de condutas pelo Conselho Superior do Ministério Público, protocolar, no Instituto do Meio Ambiente - IMA, requerimento administrativo de Licenciamento Ambiental Corretivo relativo à implementação de atividade de parcelamento do solo urbano – loteamento – referente ao total da área em que foi implementado o loteamento a partir da matrícula n. 14.937 e da área que neste momento tem interesse em parcelar, inclusive, se for o caso, com a apresentação de Projeto de Recuperação das Áreas Degradadas que não eram passíveis de intervenção, tal qual a área de preservação permanente e/ou supressão de vegetação, afetadas pela atividade, bem assim com a indicação do coeficiente a ser atingido por área verde, equipamentos urbanos, A.U.P.E. (área de uso público especial), além de outras que sejam detectadas pelo órgão ambiental licenciador.

Parágrafo Primeiro – O compromissário compromete-se, no prazo fixado pelo IMA, a compensar a área verde que restou suprimida sem autorização de corte, em área equivalente ao abolido, devendo esta ser compensada em lote contíguo à área verde atualmente registrada no Loteamento, caso autorizado pelo IMA;

Parágrafo Segundo: No caso de não ser possível a instituição de área verde em lote contíguo, o compromissário compromete-se a realizar a compensação ambiental da vegetação suprimida por meio de instituição de área verde em imóvel de tamanho equivalente à área abolida, localizado na mesma bacia hidrográfica do Município de Trombudo Central, caso autorizado pelo IMA;

Parágrafo Terceiro - As atividades de recuperação e compensação ambiental deverão ser embasadas em um Plano de Recuperação de Área Degradada – PRAD, englobando a área de vegetação suprimida, bem como da APP impactada pela implementação do loteamento.

Parágrafo Quarto – O compromissário se compromete a, no prazo fixado pelo IMA, a executar todas as exigências eventualmente formuladas pelo órgão ambiental licenciador para os fins de aprovação do licenciamento ambiental corretivo do loteamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – O compromissário se compromete a não realizar quaisquer alienações de parcelas de área e/ou obras de supressão de vegetação, movimentação de terra e/ou de edificações, nem permitir que terceiros o façam, sobre os imóveis oriundos da matrícula n. 14.937 do Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central que ainda se encontram sob sua propriedade, enquanto não expedida a licença ambiental de operação do loteamento.

CLÁUSULA QUARTA – Para fins de cumprimento deste termo, o compromissário se compromete a apresentar nesta Promotoria de Justiça, no prazo de 5 (cinco) dias contados do término no prazo estipulado na cláusula segunda, comprovante do protocolo do requerimento administrativo do licenciamento ambiental corretivo realizado junto ao órgão ambiental licenciador

CLÁUSULA QUINTA - O Compromissário compromete-se, a partir da assinatura do presente termo de ajustamento de conduta, a proceder o cercamento da Área Verde a fim de permitir a continuidade da regeneração natural e impedir a sua apropriação e uso indevido por quaisquer um dos ocupantes dos lotes adjacentes, devendo comprovar, no prazo de trinta dias, mediante levantamento fotográfico, a adoção da referida medida;

CLÁUSULA SEXTA O compromissário compromete-se, a partir da assinatura do presente termo de ajustamento de conduta, a proceder medidas de proteção consistente na implementação de estruturas de contenção nas divisas dos lotes a fim de manter a estabilidade dos aterros e dos taludes de forma a impedir a desestabilização dos aterros por processos erosivos.

CLÁUSULA SÉTIMA O compromissário se compromete, no caso de não autorizada a implementação do loteamento industrial pelo órgão licenciador ambiental, a recuperar, reparar ou compensar o dano ambiental nas

condições e prazos fixados pelo IMA.

Parágrafo primeiro- O disposto nessa cláusula se aplica no caso de o município não desejar regularizar o loteamento industrial, quando, da mesma forma, deverá buscar, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da cientificação acerca da homologação do presente termo de ajustamento de condutas pelo Conselho Superior do Ministério Público, protocolar, no Instituto do Meio Ambiente - IMA, Projeto de Recuperação das Áreas Degradadas.

3 - DA MULTA

CLÁUSULA OITAVA - O não cumprimento das cláusulas deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia de descumprimento.

Parágrafo Primeiro - 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;

Parágrafo Segundo - 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.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA NONA - 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 DÉCIMA - 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 DÉCIMA SEGUNDA - 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 outubro de 2018

Michel Eduardo Stechinski
Promotor de Justiça

Município de Trombudo Central
Prefeita Geovana Gessner

Geziel Balcker

Fernando Arndt
Procurador do Município