

SIG n. 06.2018.00002090-0

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça titular da 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Itapema, doravante denominado compromitente, e **CLÓVIS JOSÉ DA ROCHA**, portador do CPF 181.714.439-15, residente na Rua 213, n. 32, apto. 202, Meia Praia, Itapema, e **VPR Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ n. 07.869.047/0001-35, endereço na Rua 414, 188, Bairro Morretes, Itapema, representado pelo seu sócio-administrador **Clóvis José da Rocha Júnior**, doravante denominados compromissários, autorizados pelo § 6º do artigo 5º da Lei nº 7.347/85,

CONSIDERANDO que *"todos têm 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 e preservá-lo para as presentes e futuras gerações"* (Constituição Federal, art. 225, caput);

CONSIDERANDO que o Ministério Público, pelo disposto no art. 129, inciso III, da Constituição da República, possui, dentre suas atribuições, a defesa dos interesses sociais e individuais indisponíveis, destacando-se, neste aspecto, a proteção do direito à vida, à saúde e ao bem estar social

como elementos essenciais à dignidade da pessoa humana;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos artigos 5º, inciso XXI, 170, inciso VI, 182, § 2º e 186, inciso I, todos da Constituição da República, e os princípios jurídicos ambientais do desenvolvimento sustentável, da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

CONSIDERANDO que a ocupação irregular do solo prejudica a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos à manutenção do equilíbrio ecológico e da saúde da população, com proteção fixadas pela Lei 6766/79;

CONSIDERANDO que a Constituição Federal outorga competência direta ao Município para promover o ordenamento de seu território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo, com o controle das edificações (art. 30, VIII, da CF/88);

CONSIDERANDO que o loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis com abertura de vias e logradouros públicos, regido pela Lei nº 6776/79, sendo uma modalidade do parcelamento do solo;

CONSIDERANDO que o loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a divisão e a submete à aprovação do Município, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário, com transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município;

CONSIDERANDO que o proprietário de uma gleba, para poder subdividi-la em lotes, com criação de quadras e abertura de vias de circulação, deve solicitar aprovação à Prefeitura Municipal, inicialmente, das diretrizes do empreendimento, determinando a localização das futuras áreas verdes, destinadas a equipamentos públicos e o traçado principal das vias públicas, de maneira a assegurar sua conexão com o sistema viário público existente;

CONSIDERANDO que, após a aprovação pelo Município, o loteamento dever ser registrado no Registro Imobiliário competente, produzindo, dentre outros efeitos imediatos, a legitimação da divisão e as vendas de lotes; a imutabilidade unilateral do plano de loteamento e o arruamento; transferência para o domínio público do Município, das vias de comunicação e das áreas reservadas constantes do memorial e da planta;

CONSIDERANDO que a área que se pretende implantar, o parcelamento de solo denominado "Chacará dos Passaros Loteamento", objeto desta investigação, está situada na Zona de Produção Diversificada – ZPD do Município de Itapema, destinada à expansão urbana (fl. 119);

CONSIDERANDO que não há qualquer tipo de autorização expedida pela Fundação Ambiental Área Costeira de Itapema - FAACI para implantação de qualquer tipo de empreendimento no local, fato este que culminou com a lavratura do Auto de infração/embargo nº 1323, autuando-se a pessoa de Gildo Dalmolin por, supostamente, estar loteando área rural e realizando alienação das respectivas áreas fracionadas do loteamento, o qual informou ter adquirido um lote de Clóvis José da Rocha;

CONSIDERANDO que no decorrer do inquérito civil apurou-se que o imóvel em que foi implantado o loteamento, Estrada Geral do Sertão do Trombudo, pertence a Clóvis José da Rocha (fls. 80/82), sendo que as obras de loteamento foram realizadas no local pela empresa VPR Empreendimentos - Valpires Administradora de Bens Próprios Ltda., pertencente a Clóvis José da Rocha Júnior e Elisabeth Rocha (fls. 59/64);

CONSIDERANDO que o investigado Gildo Dalmolin amealhou cópia de instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel rural, em que figura como vendedor da área Clóvis José da Rocha, representado por procuração por seu filho Clóvis José da Rocha Júnior (fls. 25/27);

CONSIDERANDO que, em consulta à rede mundial de computadores, verificou-se no site da pessoa jurídica denominada VPR Empreendimentos, que estariam sendo comercializados lotes do parcelamento de solo denominado Chácara dos Pássaros Loteamento (fls. 59/64);

CONSIDERANDO que "dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente" configura crime contra a administração pública, previsto no artigo 50, inciso I, da Lei 6.766/79, já tendo sido requisitada a instauração do inquérito policial;

CONSIDERANDO, assim, que no curso do Inquérito Civil n. 06.2018.00002090-0 restou apurado o parcelamento irregular do solo do imóvel por parte de Clóvis José da Rocha e a empresa Valpires Administradora de Bens Próprios Ltda. – VPR Empreendimentos, pertencente a Clóvis José da Rocha e Elisabeth Rocha;

CONSIDERANDO a informação do Município de Itapema de que o referido empreendimento é passível de regularização nos moldes do REURB – Lei n. 13.465/17

RESOLVEM formalizar, por intermédio deste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e não fazer, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

CLAUSULA PRIMEIRA

1. Os **COMPROMISSÁRIOS** assumem a obrigação de, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, apresentar ao Município de Itapema, projeto de regularização do loteamento Chácara dos Pássaros, implementado no Bairro Sertão do Trombudo, neste município, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal pertinentes ao parcelamento do solo,

comprovando o devido protocolo nesta Promotoria de Justiça;

2. Em não sendo aprovado o projeto de parcelamento do solo no local, os **COMPROMISSÁRIOS** assumem a obrigação de, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, apresentar Plano de Recuperação de Área Degradada - PRAD à Fundação Ambiental Área Costeira de Itapema – FAACI;

3. O PRAD será submetido à análise do órgão ambiental, o qual determinará, inclusive, as correções técnicas que eventualmente sejam necessárias, a serem cumpridas pelos **COMPROMISSÁRIOS**, no prazo a ser estipulado pelo órgão ambiental;

4. Os **COMPROMISSÁRIOS** assume a obrigação de executar o PRAD estritamente de acordo com o calendário aprovado no referido documento;

CLÁUSULA SEGUNDA

Sem prejuízo das demais medidas administrativas e judiciais que forem cabíveis, os compromissários ficam obrigados ao pagamento de multa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), caso ocorra o descumprimento de qualquer item da cláusula primeira, valor que será revertido ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, sem prejuízo da tomada das medidas cabíveis para cumprimento da obrigação.

Assim, por acharem justo e acertado, firmam as partes o presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, em três vias de igual teor, que terão eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil.

Ficam, desde logo, cientificados os compromissários de que o presente Inquérito Civil será arquivado, e a promoção de arquivamento submetida à homologação do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público

de Santa Catarina, conforme dispõe o artigo 9º, § 3º, da Lei n. 7.347/85.

Itapema, 28 de julho de 2021.

LUIZ MAURO FRANZONI CORDEIRO
Promotor de Justiça
assinado digitalmente

CLÓVIS JOSÉ DA ROCHA
181.714.439-15

CLÓVIS JOSÉ DA ROCHA JÚNIOR
VPR Empreendimentos

THIAGO BONI FERREIRA
ADVOGADO – OAB/SC 26.445