

Inquérito Civil n. 06.2014.00010668-9

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, Cristina Elaine Thomé, de um lado, doravante denominado **COMPROMITENTE** e de outro, **José Pedro Steimbach** (CPF nº. 343.866.539-53), doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2014.00010668-9, ora em tramitação nesta 1ª Promotoria de Justiça, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e:

CONSIDERANDO que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (artigo 127 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB-88);

CONSIDERANDO que, por disposição do art. 129, inc. III, da CRFB-88, o Ministério Público é o órgão encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos;

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*", consoante dita o art. 225, *caput*, da CRFB/88;

CONSIDERANDO que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da CRFB-88, 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.º 10.257/01), que fixam normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e, ainda, pela Medida Provisória n.º 2.220/01 e demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

CONSIDERANDO que o Estatuto das Cidades estabelece, como uma de suas diretrizes, a regularização fundiária e urbanização, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais (art. 2º, inc. XIV);

CONSIDERANDO que os danos ambientais provocados pela ocupação desordenada do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos principalmente sobre nossos recursos hídricos, cuja quantidade e qualidade são essenciais à manutenção do equilíbrio ecológico e 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 loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

CONSIDERANDO que, conforme *caput* do artigo 18 da Lei nº 8.078/90, tem o fornecedor obrigação de lançar no mercado de consumo produtos ou serviços isentos de qualquer vício, sob pena de responder objetivamente pelos danos que causar aos consumidores;

CONSIDERANDO que a oferta de terrenos em loteamento irregular configura a existência de vício na qualidade do produto, de modo a incidir, na hipótese, a norma do artigo 18, § 6º, incs. II e III, da Lei n.º 8.078/90;

CONSIDERANDO a necessidade de se compatibilizar, no caso presente, o conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO que a divisão de áreas de imóveis urbanos são regulados pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n.º 6.766/79);

CONSIDERANDO que as áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, são áreas de uso comum do povo e acima de tudo devem proporcionar qualidade de vida não só à população emergente do loteamento implantado, como também aos moradores de bairros vizinhos, com a utilização das áreas de lazer públicas (praças, jardins, parques, além de outros equipamentos comunitários), motivos pelos quais, mesmo não havendo infraestrutura nos locais de domínio público, deve haver uma rigorosa fiscalização por parte do Município, com a finalidade de evitar a ocupação por particulares;

CONSIDERANDO que o Município está obrigado a zelar pelas áreas verdes e praças que instituir, não podendo desvirtuar as funções fundamentais desses espaços públicos de uso comum do povo. Dessa forma, o Município não pode alienar, doar, dar em comodato, emprestar a particulares ou a entes públicos as áreas verdes e as praças, os quais não podem sofrer alterações que descaracterizam suas finalidades precípuas, que visam o lazer e a saúde da população, impedindo, então, que se contrarie as finalidades públicas primárias desses espaços¹;

CONSIDERANDO que, conforme apurado no Inquérito Civil n.º 06.2014.00010668-9, José Pedro Steimbach, sem autorização de qualquer órgão competente, promoveu loteamento em parte do imóvel matriculado sob o n. 25.095, localizado nas proximidades da Estrada Geral Vargem Grande, município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, subtraindo do Poder Público as áreas públicas, principalmente às áreas verde e institucional;

CONSIDERANDO, ainda, que o parcelamento do solo visa assegurar à população condições ideais de moradia, lazer, com a instalação de redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc., devendo, porquanto, para o bem da coletividade, seguir os ditames da Lei 6.766/79;

CONSIDERANDO que o referido empreendimento foi implantado sem a devida licença ambiental de operação, ou qualquer outra autorização;

¹ MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro. 9.ed. 2001, p. 372.

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

1 DO OBJETO:

Cláusula 1ª: Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização do loteamento clandestino, localizado nas proximidades do Bairro Vargem Grande, neste município e Comarca, o qual está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz, sob a matrícula nº. 25.095.

2 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

2.1 DA OBRIGAÇÃO DE FAZER:

Cláusula 2ª: O compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do loteamento clandestino, localizado nas proximidades do Bairro Vargem Grande, neste município e Comarca, o qual está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz, sob a matrícula nº. 25.095, porém, considerando que atualmente o imóvel encontra-se em área rural, e que o **novo Plano Diretor do município de Santo Amaro da Imperatriz prevê alteração da área do imóvel para zona de expansão urbana, a contagem dos prazos referidos nas cláusulas seguintes se dará apenas após a aprovação do novo Plano Diretor.**

Cláusula 3ª: O compromissário compromete-se na obrigação de fazer, consistente em apresentar nesta Promotoria de Justiça, **no prazo de 20 (vinte) dias**, eventuais compromissos de compra e venda e o rol de adquirentes.

Cláusula 4ª: Compromete-se o compromissário na **obrigação de fazer**, consistente em comprovar perante esta Promotoria de Justiça, **no prazo de 30 (trinta) dias**, na forma como preceitua o artigo 49 da Lei n. 6.766/79, a cientificação dos adquirentes acerca da assinatura da presente TAC e do direito dos mesmos de receber a devolução das quantias pagas, sob pena de multa pecuniária diária por atraso no valor de R\$ 100,00 (cem) reais, para cada adquirente injustificadamente não notificado, exigível em regular processo de execução por

quantia certa, dispensando-se a interpelação do compromissário.

Cláusula 5ª: O compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz pedido de viabilidade do empreendimento, **no prazo de 30 (trinta) dias**, contados após a aprovação do novo Plano Diretor do município de Santo Amaro da Imperatriz.

Parágrafo único: Em 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, o compromissário José Pedro Steimbach fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 6ª: O compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de fazer consistente em obter as licenças ambientais do referido loteamento, na forma da Lei n. 6.938/81 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente) e seu regulamento, da Resolução 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e Instrução Normativa 3/2008 da FATMA, para tanto, apresentarão no órgão ambiental, **no prazo de 90 (noventa) dias, após o deferimento da viabilidade**, o pedido de obtenção de licença ambiental para o empreendimento, devendo cumprir os prazos e exigências estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador.

Cláusula 7ª: Após a obtenção da licença ambiental, o compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, **no prazo de 60 (sessenta dias)**, todos os projetos para aprovação perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz (art. 12, da Lei n. 6766/79), para fins de regularização das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias públicas, do sistema de escoamento de águas pluviais e colocação do meio-fio no parcelamento do solo da área matriculada sob o n.º 25.095, no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz/SC.

Parágrafo único: Após elaborados os projetos mencionados no *caput*, **no prazo de 5 (cinco) dias contados do protocolo do pedido de aprovação perante o Município de Santo Amaro da Imperatriz**, o compromissário José Pedro Steimbach fará a devida comprovação perante esta Promotoria de

Justiça.

Cláusula 8ª: O compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de fazer consistente em elaborar o projeto de loteamento de acordo com a legislação (artigo 8º, inciso I, da Lei Estadual n. 6.063/1982), que contenha no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para arruamento, as áreas institucionais e áreas verdes, devendo para esta última ser observada a Resolução Conjunta IBAMA/FATMA 1-95 que exige 8m² (oito metros quadrados) de área verde por habitante do loteamento, e considerado o parâmetro de 5 (cinco) habitantes por lote, sem prejuízo da aplicação de legislação municipal específica.

Parágrafo primeiro: Considerando que se trata de regularização de loteamento que já se encontra parcialmente implantado indevidamente, em não havendo local suficiente para ser destinado às áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, referidas áreas poderão ser instituídas em outro imóvel urbano situado no município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, desde que devidamente aprovado pelos demais órgãos envolvidos.

Parágrafo segundo: Em relação à área verde, deverá o compromissário José Pedro Steimbach cercar o local destinado a esta e fixar placa indicativa de que se trata de referida área, visando impedir a sua ocupação indevida.

Parágrafo terceiro: Após o devida regularização do loteamento, o compromissário José Pedro Steimbach apresentará nesta Promotoria de Justiça, **no prazo de 5 (cinco) dias fotografias que demonstrem o cumprimento da obrigação acima estipulada.**

Cláusula 9ª: Para os fins de cumprimento da obrigação do artigo 18 da Lei n. 6.766/79, após aprovado o projeto de loteamento pelo Município de Santo Amaro da Imperatriz, com a obtenção das licenças ambientais pertinentes, o compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de fazer consistente em, **no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua aprovação,** submetê-lo a registro no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz.

Parágrafo único: O compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de fazer consistente em comprovar, **no prazo de 5**

(cinco) dias, perante esta Promotoria de Justiça, o protocolo do pedido formulado perante o Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

Cláusula 10ª: Na hipótese de impossibilidade de regularização do loteamento clandestino, seja pelas restrições legais, administrativas ou ambientais existentes no local ou pela não edição de lei municipal autorizando a implantação do empreendimento sem que atendida na íntegra a Lei Municipal n. 945/93, compromete-se o compromissário José Pedro Steimbach na obrigação de fazer, consistente no desfazimento total do parcelamento do solo clandestino, com a recomposição de toda gleba ao estado anterior, comprometendo-se o compromissário, ainda, na obrigação de fazer, consistente na recomposição da vegetação com espécie nativa do Bioma Mata Atlântica e na recomposição das áreas de preservação permanente eventualmente afetadas.

2.2 DA OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER:

Cláusula 11ª: O compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de não fazer, consistente em abster-se, imediatamente, de qualquer atividade de implantação de loteamento, abstendo-se de continuar qualquer intervenção na área enquanto não possuir a indispensável licença ambiental, expedida pelo órgão ambiental competente, bem como enquanto não aprovado o projeto de loteamento pelo Poder Público Municipal e registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

Cláusula 12ª: O compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de não fazer, consistente em abster-se, imediatamente, da prática de atos de supressão de vegetação, de terraplanagem, remoção de terra, demarcação de quadras e lotes, abertura de ruas e vias de acesso ou circulação e quaisquer outras atividades.

Cláusula 13ª: O compromissário José Pedro Steimbach compromete-se na obrigação de não fazer, consistente em abster-se, imediatamente, da prática de vendas, promessas de venda, reservas, propostas ou qualquer negócio jurídico que manifeste intenção de vender partes do empreendimento, além de não fazer publicidade, de receber prestações, vencidas ou vincendas, referentes ao empreendimento.

3 DO DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 14ª: O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa diária no importe de R\$ 100,00 (cem reais), exigível enquanto durar 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.

Parágrafo único: Além do pagamento da multa, o descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará a execução do presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, que equivale a título executivo extrajudicial, ou então o aforamento de Ação Civil Pública, a critério do Ministério Público.

4 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 15ª: O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial cível relacionada ao convencionado no presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta contra os compromissários, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

Cláusula 16ª: 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 17ª: 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 18ª: O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85.

4 DO ARQUIVAMENTO:

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público, com fundamento no artigo 48, inciso II, do Ato n. 395/2018/PGJ, arquivou o **Inquérito Civil n.º 06.2014.00010668-9** e comunica o arquivamento, neste ato, ao compromissário, a teor do artigo 49, § 6º, inciso II, do Ato n. 395/2018/PGJ, salientando que, caso não concorde com o arquivamento efetuado, poderá apresentar razões escritas ou documentos para apreciação do Conselho Superior do Ministério Público até a sessão de julgamento, conforme estabelecido pelo artigo 50 do Ato n. 395/2018/PGJ.

Santo Amaro da Imperatriz, 18 de junho de 2018.

[assinado digitalmente]

CRISTINA ELAINE THOMÉ
Promotora de Justiça

JOSÉ PEDRO STEIMBACH
Compromissário

Testemunhas:

NOME DA TESTEMUNHA

NOME DA TESTEMUNHA