

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça, titular da Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Campo, doravante denominado **COMPROMITENTE**, os **PROPRIETÁRIOS/LOTEADORES OSVALDO DE JESUS e VALDIR GARLINI**, representados pelo Procurador **DR. EUCIO CLEBER LUHTENBERG**, doravante denominados **PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS**; e o **MUNICÍPIO DE RIO DO CAMPO**, por seu Prefeito Municipal, Rodrigo Preis, doravante denominado **SEGUNDO COMPROMISSÁRIO**, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e artigo 90, inciso XII, da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e diante das constatações e informações reunidas no **Inquérito Civil n. 06.2016.00000242-7**, e

CONSIDERANDO o disposto no artigo 127, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil, e artigo 93 da Constituição do Estado de Santa Catarina, que conferem ao Ministério Público a incumbência da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis;

CONSIDERANDO que, para defesa de tais direitos, o Ministério Público é órgão público encarregado de promover “o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do **meio ambiente** e de outros interesses difusos e coletivos” (Constituição Federal, artigo 129, III, Lei 8.625/93, artigo 25, IV, “a” e Lei Complementar Estadual n. 738/2019);

CONSIDERANDO que o artigo 5º da Lei n. 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública) legitima o Ministério Público a intentar a Ação Civil Pública para a defesa de interesses difusos e coletivos, dentre os quais se inclui a defesa do meio ambiente urbano, com vistas a sua preservação para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO que, de acordo com o artigo 225 da Constituição da República Federativa do Brasil, *“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", ao mesmo tempo em que o §3º desse dispositivo constitucional estabelece que "as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados";

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

CONSIDERANDO que o Direito de Propriedade (artigo 5º, inciso XXII) e o Direito ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado (artigo 225) são princípios Constitucionais que consubstanciam valores fundamentais da sociedade contemporânea;

CONSIDERANDO que o direito de propriedade será exercido com as limitações que a legislação estabelece, ficando os proprietários ou posseiros obrigados a respeitar as normas e regulamentos administrativos;

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

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos artigos 5º, inciso XXIII; 170, inciso VI; 182, §2º; 186, inciso II; e 225, todos da Constituição da República Federativa do Brasil, e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 40 da Lei do Parcelamento do solo, o qual determina que os municípios devem regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado, quando não regularizado pelo loteador, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

CONSIDERANDO que a referida disposição legal não representa uma faculdade, mas sim um "poder-dever" do Município de agir no sentido de regularizar o loteamento urbano ocorrido de modo clandestino ou irregular, para

impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e ato vinculado (STJ. Segunda Turma. Resp. 1113789/SP. Recurso Especial 2009/0043846-2. Relator: Ministro Castro Meira. DJe: 29/06/2009);

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257/2001), 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;

CONSIDERANDO que um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano visa a proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

CONSIDERANDO que, conforme o *caput* do artigo 18, da Lei n. 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, incisos II e III, da Lei nº 8.078/90;

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, conforme apurado no Inquérito Civil n. 06.2016.00000242-7, os representados, ora compromissários, OSVALDO DE JESUS e VALDIR GARLINI promoveram parcelamento do solo, na modalidade loteamento, de forma clandestina, no imóvel de matrícula n. 4.590, do RI de Rio do Campo, localizado na Tifa Varela, na cidade de Rio do Campo, local em que há residências já edificadas;

CONSIDERANDO que o empreendimento em questão foi

implantado sem a devida licença ambiental de operação e às margens da legislação vigente;

CONSIDERANDO, por fim, a autorização para lavrar, com os interessados, termo de compromisso de ajustamento de conduta às exigências legais, como previsto no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985;

RESOLVEM CELEBRAR o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento no artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 86 da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n. 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização do loteamento clandestino implantado por **OSVALDO DE JESUS e VALDIR GARLINI**, no imóvel de matrícula n. 4.590, do RI de Rio do Campo, localizado na Tifa Varela, na cidade de Rio do Campo;

DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS

CLÁUSULA SEGUNDA - Os Compromissários **OSVALDO DE JESUS e VALDIR GARLINI** comprometem-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do loteamento clandestino, por si implantado no imóvel de matrícula n. 4.590, do RI de Rio do Campo, localizado na Tifa Varela, na cidade de Rio do Campo, e, para tanto:

Parágrafo Primeiro: comprometem-se, no prazo de **24 (vinte e quatro) meses** contados da assinatura do presente termo, a regularizar o parcelamento de solo urbano do imóvel matriculado sob o n. 4.590, do RI de Rio do Campo, localizado na Tifa Varela, na cidade de Rio do Campo, registrando-o no respectivo Registro Imobiliário, bem como a implantar na forma do cronograma que for apresentado e aprovado no respectivo procedimento as obras do parcelamento do solo urbano do aludido imóvel;

Parágrafo Segundo — A regularização mencionada no *caput* deverá ser realizada mediante loteamento, respeitados os requisitos legais, mediante a obtenção das autorizações e licenças ambientais necessárias à regularização do empreendimento, observando-se ainda as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/1979, Lei Estadual 6.063/1982 e no Plano Diretor Municipal, além de outras que porventura sejam aplicáveis à espécie;

Parágrafo Terceiro: Obtidas as licença ambientais, os Compromissários comprometem-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, **no prazo de 60 (sessenta dias)**, todos os projetos para aprovação perante o Município de Rio do Campo/SC (artigo 12 da Lei n. 6.766/79), para fins de regularização das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, rede de 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. 4.590, do RI de Rio do Campo, localizado na Tifa Varela, na cidade de Rio do Campo;

Parágrafo Quarto: os Compromissários OSVALDO DE JESUS E VALDIR GARLINI obrigam-se a seguir estritamente todas as diretrizes do licenciamento ambiental deferido ao empreendimento, com todas as suas condicionantes, em especial às áreas de preservação permanente - APP, reserva legal e a não intervenção, sem autorização, nas eventuais áreas de mata;

Parágrafo Quinto: Uma vez escoados os prazos estipulados na presente cláusula, os Compromissários **OSVALDO DE JESUS E VALDIR GARLINI** comprometem-se, nos **30 (trinta) dias subsequentes**, a comprovar a regularização do empreendimento, mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel a esta Promotoria de Justiça, e mediante apresentação de termo de vistoria realizada pelo setor competente do Município de Rio do Campo, atestando a completa regularização do empreendimento

Parágrafo Sexto: Após a devida regularização do parcelamento do solo, os Compromissários promoverão o registro na serventia imobiliária (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Campo), e apresentarão nesta Promotoria de Justiça, **no prazo de 15 (quinze) dias**, as matrículas

atualizadas dos imóveis envolvidos;

Parágrafo Sétimo: Em não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, os Compromissários **OSVALDO DE JESUS E VALDIR GARLINI** obrigam-se a desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados, desfazendo eventuais obras já realizadas, no prazo de 12 (doze) meses contados do indeferimento do procedimento de parcelamento do solo urbano.

CLÁUSULA TERCEIRA – Das Áreas Institucionais

Os Compromissários **OSVALDO DE JESUS e VALDIR GARLINI** comprometem-se na obrigação de fazer consistente em elaborar o projeto de loteamento de acordo com a legislação vigente, (artigo 8º, inciso I, da Lei Estadual n. 6.063/1982; e Resolução Conjunta IBAMA/FATMA n.1/95), que contenha: áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público;

Parágrafo Único: Por se tratar de regularização de loteamento já consolidado, as metragens anteriormente descritas serão relativizadas para os lotes já ocupados, devendo essa exigência ser exclusiva para a unidades ainda não ocupadas, bem como que as ruas já consolidadas igualmente deverão permanecer como existe, independentemente se não atingirem as metragens hoje exigidas;

CLÁUSULA QUARTA

Como medida impeditiva de novos danos ambientais, os Compromissários comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em não realizarem qualquer negócio jurídico, como a venda de lotes, novas construções, dentre edificações, benfeitorias ou aterros, até a regularização do loteamento e o devido registro no Cartório de Registro de imóveis;

Parágrafo único: O descumprimento do comando inserto no *caput* ensejará, além do pagamento da multa, na demolição da construção irregular e na instauração de Inquérito Policial para apurar o crime previsto no

artigo 50 da Lei n. 6.766/79;

CLÁUSULA QUINTA

Em caso de constatação de edificações (já construídas) inseridas em área de preservação permanente, os Compromissários **OSVALDO DE JESUS e VALDIR GARLINI, de forma solidária, com o auxílio do MUNICÍPIO DE RIO DO CAMPO** comprometem-se na obrigação de fazer consistente em, no prazo de **até 12 (doze) meses**, relocar as respectivas famílias para outros lotes em local adequado, incluindo as que estiverem a menos de 15 (quinze) metros do curso d'água, aplicando-se, neste caso, o excepcional entendimento referente a exibição das APPs urbanas em áreas consolidadas¹;

Parágrafo Primeiro: para aplicação do disposto no *caput*, os Compromissários comprometem-se, com o auxílio do Município de Rio do Campo, na obrigação de fazer consistente em elaborar, nos termos do artigo 11, § 2º, da Lei n. 13.465/2017, estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais comparativamente à situação de ocupação informal existente;

Parágrafo Segundo: os compromissários **OSVALDO DE JESUS, VALDIR GARLINI e MUNICÍPIO DE RIO DO CAMPO, de forma solidária**, obrigam-se a afixar na entrada do Loteamento em questão placa ou aviso, de no mínimo 2 m², informando tratar-se de "**LOTEAMENTO PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO, PROIBIDA COMERCIALIZAÇÃO DE SEUS LOTES**", **no prazo de 10 (dez) dias** contados da assinatura do presente termo, comprovando o avençado mediante apresentação de registro fotográfico nesta Promotoria de Justiça, no mesmo prazo.

¹ **Enunciado nº 2** do Seminário Delimitação de APPs em Áreas Urbanas Consolidadas, da Escola de Preparação e Aperfeiçoamento do Ministério Público em 2007, atualizado em 25/4/2014, sobre a definição de Área Urbana Consolidada: *Considera-se área urbana consolidada aquela situada em zona urbana delimitada pelo poder público municipal, com base em diagnóstico socioambiental, com malha viária implantada, com densidade demográfica considerável e que preencha os requisitos do art. 47, II, da Lei nº 11.977/2009, excluindo-se o parâmetro de 50 habitantes por hectare; [...]*

Enunciado nº 3 do Seminário Delimitação de APPs em Áreas Urbanas Consolidadas da Escola de Preparação e Aperfeiçoamento do Ministério Público em 2007, atualizado em 25/4/2014, sobre a delimitação das áreas urbanas consolidadas, de interesse ecológico e de risco e a possibilidade de flexibilização do art. 4º da Lei n.12.651/2012: *O Ministério Público poderá exigir do Poder Público Municipal, por intermédio de Recomendação, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta ou Ação Civil Pública, a realização de diagnóstico socioambiental, tendo por base os elementos estabelecidos no art. 65, §1º, da Lei n.12.651/2012, visando a delimitação de áreas urbanas consolidadas, das áreas de interesse ecológico relevante e áreas de risco, possibilitando o fornecimento de subsídios técnicos para a tomada de decisão administrativa ou judicial acerca das medidas alternativas a serem adotadas, conforme o caso concreto (demolição da construção, recomposição da área, correta ocupação, nas hipóteses de interesse social, utilidade pública ou direito adquirido, e regularização da construção, na hipótese de ausência de situação de risco ou interesse ecológico relevante, mediante a adoção de medidas compensatórias). [...]* "Na hipótese de áreas urbanas consolidadas, e não sendo o caso de áreas de interesse ecológico relevante e situação de risco, será admitida a flexibilização das disposições constantes no art. 4º da Lei n.12.651/2012, desde que observado o limite mínimo previsto no disposto no inc. III do art. 4º da Lei n.6.766/79 (quinze metros) para as edificações futuras; e o limite previsto no art. 65, §2º, da Lei n.12.651/2012 (quinze metros) para a regularização de edificações já existentes."

CLÁUSULA SEXTA - Das Obrigações do Município de Rio do Campo/SC

O Município de Rio do Campo/SC compromete-se na obrigação de fazer consistente em verificar se o loteamento a ser regularizado não está inserido em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto em lei, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, conforme disposto no parágrafo único do artigo 3º da Lei do Parcelamento do Solo, não emitindo a autorização municipal caso o terreno encontra-se em quaisquer dessas situações;

Parágrafo Primeiro: Caso o projeto de loteamento não venha a ser aprovado, em parte ou na sua integralidade, o Município de Rio do Campo/SC compromete-se na obrigação de fazer consistente em adotar as medidas extrajudiciais necessárias para a desocupação da área, bem como comunicar o Ministério Público;

Parágrafo Segundo: A obrigação prevista no item anterior deverá ser realizada no **prazo de 30 (trinta) dias**, após a formalização do ato que desaprovar o loteamento;

Parágrafo Terceiro: O Município de Rio do Campo/SC compromete-se, ainda, na obrigação de fazer consistente em fiscalizar a implementação do loteamento, observando as determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, bem como zelar pela área verde e áreas institucionais.

CLÁUSULA SÉTIMA – Da possibilidade de utilização das disposições da Lei da REURB

Para fins de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis,

especialmente no que tange aos custos, poderão ser utilizadas as disposições da Lei da REURB.

CLÁUSULA OITAVA - Da fiscalização do TAC

A fiscalização das cláusulas do presente compromisso de ajustamento de conduta será realizada pelo Ministério Público, quando esgotados os prazos anteriormente previstos ou quando se fizer necessário, o qual poderá se valer do auxílio dos órgãos ambientais e polícia militar ambiental, por meio de vistorias.

CLÁUSULA NONA - Das multas em caso de descumprimento

Parágrafo Primeiro: O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos por parte dos Compromissários **OSVALDO DE JESUS e VALDIR GARLINI** implicará em multa, a ser revertida em prol do Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (Conta Corrente n. 63.000-4, Agência 3582-3/Banco do Brasil), exigível esta enquanto durar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. O valor da multa incidirá independentemente sobre cada uma das cláusulas descumpridas e será de R\$ 200,00 (duzentos reais) por dia de descumprimento;

Parágrafo Segundo: O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas;

Parágrafo Terceiro: O valor da multa não exime os **COMPROMISSÁRIOS OSVALDO DE JESUS e VALDIR GARLINI** de dar andamento à execução da obrigação inadimplida;

Parágrafo Quarto: Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça;

Parágrafo Quinto: Não sendo efetuado o depósito do valor da multa, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização

monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser depositado;

Parágrafo Sexto: O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderão ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA— Das justificativas

Considerar-se-á como justificativa ao descumprimento das cláusulas ajustadas a ocorrência de caso fortuito ou força maior, que deverá ser formalmente relatado, justificado e comprovado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — Da possibilidade de aditamento

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 — Da postura do Ministério Público

O Ministério Público do Estado de Santa Catarina compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor dos Compromissários, no que diz respeito aos itens ajustados, caso estes sejam devidamente cumpridos, bem como a fiscalizar o cumprimento do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, inclusive, procedendo eventual execução, caso haja necessidade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — Da abrangência do compromisso

Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão ou entidade fiscalizatória, nem limita ou impede o exercício, por eles, de suas atribuições e

prerrogativas legais e regulamentares;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Da vigência

O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua celebração e terá como prazo final o estipulado no feito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Da formação do título executivo extrajudicial

Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, sendo que o arquivamento do Inquérito Civil n. 06.2016.00000242-7 será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

DO ARQUIVAMENTO

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público arquivava o Inquérito Civil n. 06.2016.00000242-7 e comunica o arquivamento, neste ato, ao compromissário, cientificando-o 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.

Rio do Campo, 20 de agosto de 2019.

PROCURADOR DOS LOTEADORES

MUNICÍPIO DE RIO DO CAMPO

PROMOTOR DE JUSTIÇA

PROCURADOR MUNICÍPIO

TESTEMUNHAS

TESTEMUNHAS

OSVALDO DE JESUS

VALDIR GARLINI