

Inquérito Civil n. 06.2022.00003997-8

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por meio da 6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Tubarão/SC, neste ato representada pela Promotora de Justiça Fernanda Broering Dutra, doravante designado **COMPROMITENTE**, e a Empresa **MARCON ADMINISTRAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 27.723.289/0001-23, situada na Rua Santa Catarina, s/n, Bairro São João, margem esquerda, Tubarão – SC, neste ato representada por seu administrador, Henrique Marcon de Souza, inscrito no CPF sob o n. 067.211.829-71, residente na Rua Manoel Medeiros Filho, s/n, São Bernardo, Tubarão – SC, doravante designado **COMPROMISSÁRIO**, com base nas informações constantes no **Inquérito Civil n. 06.2022.00003997-8**,

CONSIDERANDO que o art. 225, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil assegura a todos o 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 para as presentes e as futuras gerações;

CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público, entre outras, promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção dos direitos constitucionais, dos interesses individuais indisponíveis, individuais homogêneos, sociais, difusos e coletivos, aí incluído o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos do art. 90, VI, *b*, da Lei Complementar Estadual n. 738/2019;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista

nos arts. 5º, XXIII, 170, VI, 182, § 2º, 186, II, e 225, todos da Constituição da República, preceito reafirmado no Código Civil, em seu art. 1.228, § 1º, segundo o qual o *"direito a propriedade deve ser exercitado em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas"*;

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

CONSIDERANDO que, de acordo com a Lei n. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), compete ao Município a aprovação dos projetos de loteamento e de desmembramento;

CONSIDERANDO que "Considera-se loteamento 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 "Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes" (art. 2º, §§ 1º e 2º da Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO que a "doação de ruas" do parcelador ao Município é mecanismo que equivale à abertura, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, caracterizando loteamento;

CONSIDERANDO que o desmembramento efetuado com "doação de ruas" pode acarretar prejuízos ao Poder Público, o qual não raras vezes passa a arcar com a implementação das obras de infraestrutura do local e ainda fica desguarnecido das áreas públicas mínimas que devem ser destinadas na forma de áreas verdes e institucionais;

CONSIDERANDO que tramita nesta Promotoria de Justiça o Inquérito Civil n. **06.2022.00003997-8**, instaurado para apurar possível burla à Lei n. 6.766/79 nos processos de parcelamento de solo urbano na modalidade de desmembramento relativo aos imóveis registrados nas matrículas n. 68.024, 70.076 e 70.082 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão, fato descoberto a partir dos Procedimentos de Parcelamento de Solo Urbano autuados sob o n. SIG 07.2022.00021343-8 e n. 07.2022.00021343-8, diante do histórico registral das matrículas de origem, pela "doação de ruas" ao Município, referente às ruas Santa Catarina, Itamar Luiz Costa e Sidnei Machado de Souza, conforme descrição e delimitação do fato objeto do presente inquérito civil;

CONSIDERANDO que o Ministério Público aprovou pedidos pretéritos de desmembramentos oriundos da mesma matrícula mãe, sem a reserva das áreas públicas, exigindo tão somente a consecução das obras de infraestrutura;

CONSIDERANDO que a Empresa Marcon Administração de Empreendimentos Imobiliários Eireli procurou esta Promotoria de Justiça para buscar uma solução consensual para o caso, quando enunciou que a "doação das ruas" foi registrada na matrícula n. 20.873 em 1996, mas a sua efetivação só ocorreu em 2014, quando o proprietário da época, Manoel Alvim de Souza, procedeu à retificação da área remanescente;

CONSIDERANDO que em 2014 Manoel Alvim de Souza faleceu e deixou de herança a área, que foi então desmembrada entre os herdeiros em 2016, culminando em 5 (cinco) glebas, e que, conforme informações do interessado, após consulta ao Município de Tubarão e ao representante ministerial em atuação à

época, foi acordado que o parcelamento se daria na forma de desmembramento, uma vez que as ruas já estavam abertas e doadas ao município e as glebas individualizadas, desde que os proprietários arcassem com as obras de infraestrutura;

CONSIDERANDO que a Empresa requerente acordou com os herdeiros em arcar com os custos dos desmembramentos em troca do recebimento de alguns lotes, o que se iniciou em 2017 pelas matrículas 68.020 e 68.021;

CONSIDERANDO que em 2018 faleceu um dos proprietários dos imóveis – Nivaldo Machado de Souza – com a assunção dos herdeiros;

CONSIDERANDO que já foi realizada a maioria das obras de infraestrutura no local, com terraplanagem, instalação de rede de drenagem, rede de água e esgoto tratado, instalação de postes, rede elétrica e iluminação pública nas ruas Santa Catarina, Ada Rampinelli e Sidinei Machado de Souza, com o asfaltamento das ruas Santa Catarina e Ada Rampinelli e colocação de meio fio, mediante aprovação pela Secretaria de Infraestrutura, FUNAT e concessionárias de água, esgoto e energia elétrica;

CONSIDERANDO que as ruas Sidinei Machado de Souza e Santa Catarina, que também foram objeto da "doação", ainda não são guarnecidas de todas as obras de infraestrutura;

CONSIDERANDO que após a conclusão de parte das obras de infraestrutura já foram efetuados os desmembramentos das matrículas 68.022, 68.023, 69.580 e 69.581, com aprovações pelo Município e Ministério Público;

CONSIDERANDO que como medida compensatória para permitir o desmembramento solicitado nos Procedimentos de Registro Público n. 07.2022.00021343-8, 07.2022.00021346-0 e 07.2022.00020744-7, a Empresa requerente se prontificou "a revitalizar a área pública que se localiza em frente ao

imóvel a ser desmembrado", tratando-se "de dois terrenos que pertencem ao município e que hoje estão abandonados", com área de 391,50 m² e 676,28 m², referentes aos cadastros imobiliários de n. 01.04.027.0939.000 e 01.04.027.0992.000, com a arborização da área e instalação de equipamentos públicos para o uso da comunidade, como bancos e parque infantil;

CONSIDERANDO que, conforme informações do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão, inexistem matrículas devidamente identificadas dos cadastros imobiliários acima referidos, que devem ter se originado do registro de parcelamento do solo R.2/20.873, realizado em 11/11/1996, na matrícula 20.873,

RESOLVEM

celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro no art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, mediante as cláusulas a seguir delineadas.

DO OBJETO

CLÁUSULA 1ª: Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a compensação ambiental das áreas públicas (verde e institucional) pelos parcelamentos de solo na modalidade de desmembramento relativo aos imóveis registrados nas matrículas n. 68.024, 70.076 e 70.082, tendo em vista seu histórico registral que se embasou na "doação de ruas" ao Município, caracterizando loteamento.

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

CLÁUSULA 2ª: a Empresa **MARCON ADMINISTRAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI** compromete-se ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em apresentação, no prazo de 90 (noventa) dias

úteis, à Secretaria de Urbanismo do Município de Tubarão, de projeto de arborização, implantação de equipamentos urbanos e parque infantil, em espaço público composto por dois terrenos com área total de 1067,78 m², referentes aos cadastros imobiliários do Município de Tubarão de n. 01.04.027.0939.000 e 01.04.027.0992.000.

Parágrafo Primeiro: O Compromissário obriga-se a comprovar, em até 5 (cinco) dias úteis após cada ocorrência, a esta Promotoria de Justiça, por meio de correspondência eletrônica ou *whatsapp*, o protocolo da apresentação do projeto aludido no *caput*, bem como de possíveis devolutivas do ente público para a complementação do projeto apresentado e consequentes reapresentações necessárias do projeto, dentro do prazo consignado pelo Poder Público, até a efetiva aprovação pelo Município de Tubarão.

Parágrafo Segundo: Após a aprovação do projeto aludido no *caput*, o Compromissário obriga-se a executá-lo dentro do cronograma apresentado, no prazo máximo de 12 (doze) meses, com o acompanhamento da arborização e manutenção do espaço público pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados desde a entrega das obras e o aceite do Município de Tubarão.

Parágrafo Terceiro: Desde a aprovação do projeto pelo Município de Tubarão, o Compromissário se obriga a apresentar, a esta Promotoria de Justiça, relatórios semestrais de sua consecução, até o deslinde do prazo máximo de 5 (cinco) anos de manutenção do espaço público.

CLÁUSULA 3ª - A Empresa MARCON ADMINISTRAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentação, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, à Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo do Município de Tubarão, de projeto de consecução das obras de infraestrutura faltantes, notadamente escoamento pluvial, meio-fio, asfaltamento, iluminação pública, rede de água e esgoto das ruas Santa Catarina e Sidinei Machado de Souza, ao menos na parte referente à doação pretérita das vias

públicas reativa aos desmembramentos em curso.

Parágrafo Primeiro: O Compromissário obriga-se a comprovar, em até 5 (cinco) dias úteis após cada ocorrência, a esta Promotoria de Justiça, por meio de correspondência eletrônica ou *whatsapp*, o protocolo da apresentação do projeto aludido no *caput*, bem como de possíveis devolutivas do ente público para a complementação do projeto apresentado e consequentes reapresentações necessárias do projeto, dentro do prazo consignado pelo Poder Público, até a efetiva aprovação pelo Município de Tubarão.

Parágrafo Segundo: Após a aprovação do projeto aludido no *caput*, o Compromissário obriga-se a executá-lo dentro do cronograma apresentado, no prazo máximo de 1 (um) ano.

Parágrafo Terceiro: Desde a aprovação do projeto pelo Município de Tubarão, o Compromissário se obriga a apresentar, a esta Promotoria de Justiça, relatórios semestrais de sua consecução, até o deslinde do prazo máximo de 1 (um) ano da entrega da obra e aceite pelo Poder Público.

DAS MULTAS

CLÁUSULA 4ª: Para a garantia do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC), o **COMPROMISSÁRIO** fica obrigado ao pagamento de **multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais)** em caso de descumprimento ou de violação de cada um dos compromissos mencionados nas Cláusulas 2º e 3ª, o que pode ser cumulativo, destinando-se tal valor ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, CNPJ n. 76.276.849/0001-54, nos termos da Lei Complementar Estadual n. 738/2019.

Parágrafo Único: Além do pagamento da multa, o descumprimento ou a violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará a execução do

presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, que equivale a título executivo extrajudicial.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 5ª: O Ministério Público poderá a qualquer tempo solicitar vistorias e diligências aos órgãos competentes para a certificação e a fiscalização do cumprimento das Cláusulas firmadas no presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

CLÁUSULA 6ª: O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial cível relacionada ao convencionado no presente acordo em face do Compromissário, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

CLÁUSULA 7ª: 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 7ª: Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, de monitoramento e de fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por eles, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Assim, justos e acertados, para que surta os seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

DO ARQUIVAMENTO

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público arquiva o Inquérito Civil n. **06.2022.00003997-8** e comunica o seu arquivamento, neste ato, ao Compromissário e ao Município de

Tubarão.

Tubarão, 14 de dezembro de 2022.

[assinado digitalmente]

FERNANDA BROERING DUTRA
Promotora de Justiça

MARCON ADMINISTRAÇÃO DE
EMPREENHIMENTOS
IMOBILIÁRIOS EIRELI
Compromissário
Representado por Henrique Marcon
de Souza

Testemunhas:

MARLON COLLAÇO PEREIRA
Procurador Jurídico do Município de
Tubarão

MURILO TEIXEIRA DE SOUZA
Secretário de Urbanismo de Tubarão