

IC - Inquérito Civil n. 06.2013.00013867-7

**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N.**  
**0019/2018/01PJ/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 **Adilson Rocha**, brasileiro, agricultor, casado, portador da Carteira de Identidade n. 1.229.447 SSP/SC, inscrito no CPF sob n. 517.171.669-20, **Marilzette Possamai**, brasileira, casada, agricultora, portadora da Carteira de Identidade n. 1.030.697-8 SSP/SC, inscrita no CPF sob n. 292.982.379-87, ambos residente e domiciliado na Rua Vereador Valdir Rocha, n. 246, bairro Aterrado, no Município de Pouso Redondo, e **Adriano Rocha**, brasileiro, motorista, casado, portador da Carteira de Identidade n. 3.060.806 SSP/SC, inscrito no CPF sob n. 936.183.109-78, residente e domiciliado na Rua Vereador Valdir Rocha, s/n, bairro Aterrado, no Município de Pouso Redondo doravante designados **PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS**; e o **Município de Pouso Redondo**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 83.102.681/0001-26, situado na Rua Antônio Carlos Thiesen, n. 74, bairro Independência, município de Pouso Redondo, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Oscar Gutz, doravante designado **SEGUNDO COMPROMISSÁRIO** com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2013.00013867-7, 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** o advento da Lei Lei 13.465/17 e da Lei Municipal 2.721/2018, que versam a respeito da Regularização Fundiária (REURB);

**Considerando** as irregularidades apuradas no presente Inquérito Civil, notadamente quanto a inobservância dos preceitos legais na implementação de loteamento pelo investigado.

## **RESOLVEM**

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, mediante as seguintes cláusulas:

### 1. DO OBJETO:

**Cláusula 1ª:** Este termo como objetivo a regularização do parcelamento do solo irregular realizado pelo **COMPROMISSÁRIO** no imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Vereador Valdir Rocha, n. 246, bairro Aterrado, no município de Pouso Redondo, matriculado sob o n. 17.061 e as matrículas dela decorrentes.

### 2. DAS OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO

**Cláusula 2ª:** Os **PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS** comprometem-se a efetuar o parcelamento do solo, na modalidade loteamento, do imóvel de sua propriedade, Rua Vereador Valdir Rocha, n. 246, bairro Aterrado, no município de Pouso Redondo, matriculado sob o n. 17.061, e as matrículas dela decorrentes, notadamente:

**a)** protocolar o projeto de loteamento do imóvel junto ao município de Pouso Redondo **(prazo de cumprimento: 6 meses a contar da assinatura do presente termo);**

**b)** proceder ao registro do loteamento perante à Serventia de Registro de Imóveis – Ofício da Comarca de Trombudo Central **(prazo de cumprimento: 45 dias, a contar da data da conclusão etapa anterior do processo de loteamento);**

**c)** cumprir os prazos **estabelecidos pela municipalidade no tocante à realização das obras necessárias** para a concretização do loteamento;

**Cláusula 3ª:** Os **PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS** obrigam-se a comprovar as obrigações estipuladas, no prazo de 15 (quinze) dias, após o prazo estipulado para o cumprimento.

### 3. DAS OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO COMPROMISSÁRIO

**Cláusula 4ª:** O **SEGUNDO COMPROMISSÁRIO**, compromete-se, a realizar, por meio do Órgão Ambiental Municipal, a identificação de eventuais áreas de preservação permanente e, em caso de degradação, apresentar o Projeto de Recuperação de Área Degradada para as áreas passíveis de recuperação e a apresentação de justificativa técnica.

**Cláusula 5ª:** O **SEGUNDO COMPROMISSÁRIO**, obriga-se, ainda, por meio do Órgão Ambiental Municipal, em identificar eventuais ocupações existentes em áreas de preservação permanente e, por conseguinte, apresentar Plano de

Compensação Ambiental.

**Cláusula 6ª:** O **SEGUNDO COMPROMISSÁRIO** reserva-se no direito de aplicar a Lei 13.465/17 e a Lei Municipal 2.721/2018, que versam sobre a regularização fundiária, exclusivamente de modo subsidiário;

**Cláusula 7ª:** Os **PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS** obrigam-se em executar e comprovar a adoção das obrigações contidas tanto no Projeto de Recuperação de Área Degradada, quanto no Plano de Compensação Ambiental (**prazo de cumprimento: 10 dias, a contar da data estipulada no Plano de Compensação Ambiental/PRAD**).

#### **4. DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 8ª:** O não cumprimento das cláusulas deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) pelo descumprimento **por evento**.

**Cláusula 9ª:** 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;

**Cláusula 10ª:** 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.

#### **5. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**Cláusula 11ª:** 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 12ª:** 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 13ª:** 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. 20 do Ato n. 335/2014/PGJ.

Trombudo Central, 07 de dezembro de 2018

[assinado digitalmente]

Michel Eduardo Stechinski

Promotor de Justiça

Oscar Gutz

Prefeito Municipal

Joseane Fernanda da Silva

Assessora Jurídica do município

Adilson Rocha

CPF 517.171.669-20

Marilzette Possamai

CPF 292.982.379-87

Adriano Rocha

CPF 936.183.109-78

Edson Rodrigues

OAB 24.044-SC