

Inquérito Civil n. 06.2015.00006659-5

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça Luis Felipe Fonseca Católico, titular na 1ª Promotoria de Justiça Única da Comarca de Garopaba, e de outro lado **CECÍLIO EDUVIRGES PEREIRA**, brasileiro, casado, aposentado, nascido em 18/08/1946, filho de Edivirges Felício Pereira e Cecília Maria da Conceição, natural de Paulo Lopes/SC, portador do Cédula de Identidade n.º 1.460.067, CPF 298.488.229-68, e **ALBERTINA PEREIRA**, brasileira, casada, do lar, nascida em 13/06/1953, filha de Manoel Nunes Pereira e Zeferina da Conceição Pereira, natural de Garopaba/SC, portadora da Cédula de Identidade n.º 2.568.541-4, CPF 789.568.549-04, ambos residentes e domiciliados na Estrada Geral da Gamboa, ao lado do mercado Melo, bairro Gamboa, Garopaba/SC, CEP 88495-000, doravante denominados Compromissários, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2015.00006659-5, 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, por força do art. 129, inciso III, da Constituição Federal, é o órgão público encarregado de promover o Procedimento Preparatório, Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do Consumidor, do Meio Ambiente e de outros interesses transindividuais;

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 a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da Constituição Federal, e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

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 as diretrizes gerais da política urbana previstas no art. 2º, incisos I, VI "c", e XIV da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades);

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 e da saúde da população, além de acarretar sérios riscos e prejuízos à ordem urbanística;

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

CONSIDERANDO o que dispõe o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79¹;

CONSIDERANDO que a Lei nº 13.465/17 instituiu para o *“território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”*, conforme art. 9º do referido Diploma;

CONSIDERANDO que no presente caso a modalidade de Reurb é de interesse específico (**Reurb-E**), que compreende a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda, de acordo com o preconizado no inciso II, do art. 13, da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO que núcleo urbano informal consolidado é

¹ Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

definido como *“aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município”*, conforme art. 11, III da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO os objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, previstos no art. 10, da Lei n.º 13.465/17;

CONSIDERANDO o que dispõem os artigos 35 e 36, da Lei nº 13.465/17 acerca do projeto de regularização fundiária;

CONSIDERANDO que, por infraestrutura essencial a ser contemplada na Reurb, o §1º do art. 36 da Lei nº 13.465/17 elenca: *“I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III - rede de energia elétrica domiciliar; IV - soluções de drenagem, quando necessário; e V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais”*;

CONSIDERANDO as responsabilidades que podem ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, conforme art. 38 da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO que, se houver área disponível que integre o núcleo urbano informal consolidado, deve-se resguardar, preferencialmente o percentual de 35% sobre o total da gleba para fins de instalação de equipamentos urbanos e preservação de áreas verdes;

CONSIDERANDO que tramita nesta Promotoria de Justiça o **Inquérito Civil n.º 06.2015.00006659-5**, com o objetivo de *Apurar eventual dano ambiental em imóvel com área superficial de 372,00m² (trezentos e setenta e dois metros quadrados), localizado na Travessa Manoel Florentino Pereira, s/n, Praia da Gamboa, no Município de Garopaba/SC, haja vista possível parcelamento irregular do solo.*;

CONSIDERANDO que foi apurado no referido Inquérito Civil, os imóveis vendidos pelos COMPROMISSÁRIOS não possuíam matrícula individual, estão localizados em área sem infraestrutura básica implantada e pertenciam a gleba maior, sendo realizado a venda de lotes sem o respectivo registro e

autorização dos órgãos competentes;

CONSIDERANDO a abertura de rua da servidão PMG 894, acessada por meio da Rua das Bromélias, bairro Gamboa, Garopaba/SC sem a implantação de pavimentação, escoamento de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário;

CONSIDERANDO que não houve implantação de infraestrutura pelos parceladores, tampouco reserva de áreas verde e de uso institucional;

CONSIDERANDO as informações prestadas pela Secretaria de Fazenda, onde dois dos imóveis irregulares foram vendidos pelos COMPROMISSÁRIOS, estando atualmente cadastrados em nome de terceiros;

CONSIDERANDO o interesse dos COMPROMISSÁRIOS em promover a regularização fundiária urbana, na forma de Reurb de Interesse Específico (art. 13, II da Lei n.º 13.465/2017), encontrando-se legitimado para tal (art. 14 da Lei 13.465/2017) e assumindo a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura necessárias, além de assumir o compromisso de preservar a área verde restante no local e recompor qualquer dano que porventura foi ou seja provocado ao meio ambiente, além de estimular o processo de inclusão social das referidas famílias;

CONSIDERANDO, ao final, a autorização para lavrar com o interessado termo de compromisso de ajustamento de condutas às exigências legais, como previsto no art. 5º, § 6º da Lei 7.347/85;

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, representado neste ato pelo Promotor de Justiça ora subscrevente, titular na 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Garopaba, e os COMPROMISSÁRIOS CECÍLIO EDUVIRGES PEREIRA E ALBERTINA PEREIRA **RESOLVEM** formalizar, neste instrumento, termo de compromisso de ajustamento de condutas, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do objeto

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto promover a regularização fundiária urbana de interesse específico (Reurb-E)

dos imóveis localizados na Servidão PMG 894 acessada pela Rua das Bromélias, bairro Gamboa, Município de Garopaba/SC , adotando todas as medidas técnicas, jurídicas e de infraestrutura necessárias para tanto, ficando proibida de praticar quaisquer novos atos de parcelamento ou transformação física do imóvel sem prévia licença do órgão ambiental e do Município de Garopaba com essa finalidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – Das obrigações

Item 1 - OS COMPROMISSÁRIOS comprometem-se, no **prazo de 60 (sessenta)**, contados da assinatura do presente termo, a elaborar estudo de diagnóstico socioambiental da área de ocupação existente na Servidão PMG 894 acessada pela Rua das Bromélias, bairro Gamboa, Município de Garopaba/SC , devendo ser assinado por profissionais técnicos, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- (i) A caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área.
- (ii) A identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área.
- (iii) A especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos.
- (iv) A identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas.
- (v) A especificação dos núcleos urbanos informais consolidados existentes na área.
- (vi) A identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico.
- (vii) A indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas

degradadas e daquelas não passíveis de regularização.

(viii) A avaliação dos riscos ambientais.

Item 1.1 – O estudo de diagnóstico socioambiental referido no item 1 poderá constar laudos técnicos e estudos já existentes e realizados na área objeto da Reurb-E.

Item 1.2 - No **prazo de 15 (quinze) dias** contados da conclusão do estudo de diagnóstico socioambiental, os COMPROMISSÁRIOS farão a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça;

Item 2 – Os COMPROMISSÁRIOS, no **prazo de 60 (sessenta) dias** contados da finalização do estudo de diagnóstico socioambiental, comprometem-se a elaborar o projeto de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E), que deverá conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 35 da Lei nº 13.465/17, quais sejam:

- I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV - projeto urbanístico;
- V - memoriais descritivos;
- VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei,

quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Item 2.1 – O projeto de parcelamento do solo – regularização fundiária de interesse específico deverá ser analisado e aprovado pelo Prefeito Municipal por meio de decreto ou ato administrativo equivalente, correspondendo a aprovação de licenciamento urbanístico do projeto de Reurb-E.

Item 2.2 – As famílias que efetivamente estiverem inseridas em área de risco que não comporte a sua eliminação, correção ou administração, deverão ser relocadas em novos imóveis providenciados pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb (conforme art. 36, §6º do Decreto nº 9.310/18);

Item 2.3 - No **prazo de 15 (quinze) dias** contados da aprovação do projeto de regularização pelo Prefeito Municipal, os COMPROMISSÁRIOS farão a entrega de cópia integral do seu teor, bem como da ata da audiência nesta Promotoria de Justiça;

Item 03 - O registro da regularização fundiária deverá seguir o previsto nos arts. 42 a 54 da Lei nº 13.465/17;

Item 04 - Os COMPROMISSÁRIOS comprometem-se, no **prazo de 36 (trinta e seis) meses (a serem indicados no plano de execução)**, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório competente, a implantar sistema viário e a infraestrutura essencial faltante, previstos no art. 36, §1º da Lei nº 13.465/17²;

² § 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

Item 4.1 - A realização de obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, pelos COMPROMISSÁRIOS, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb (art. 36, §3º da Lei nº 13.465/17);

Item 05 - Os COMPROMISSÁRIOS comprometem-se, no **prazo de 06 (seis) meses**, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório de Registro de imóveis competente, na obrigação de fazer consistente em providenciar, elaborar e protocolar, junto ao Órgão Ambiental Competente, projeto de recuperação ambiental da área de 4,98 hectares, mediante o replantio de árvores e outras espécies nativas, sendo que o início de sua execução deverá respeitar a época apropriada para o plantio imediatamente posterior à data da aprovação, observando, para seu estabelecimento, o clima e o regime de chuvas adequados, além de outras técnicas de recuperação ambiental, conforme cronograma a ser definido no projeto que será aprovado pelo órgão ambiental;

Item 5.5 - No **prazo de 15 (quinze) dias** após o protocolo do projeto de recuperação ambiental, deverão os COMPROMISSÁRIOS apresentarem cópia do protocolo ao Ministério Público;

Item 06 - Os COMPROMISSÁRIOS se obrigam, preferencialmente, a resguardar o percentual mínimo de 35% sobre o total da gleba regularizável para fins de instalação de equipamentos urbanos e preservação de áreas verdes (não computadas as APPs ou outras áreas de especial proteção ambiental);

Item 6.1 - Somente se não houver disponibilidade na área objeto da Reurb-E, é que poder-se-á aplicar o disposto no art. 11, §1º da Lei nº 13.465/17, que dispõe: *“para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios”*;

Item 07 - Os COMPROMISSÁRIOS comprometem-se a adotar todas as providências indicadas e exigidas pelo órgão ambiental em relação à recuperação da área ambiental degradada;

Item 08 - Os COMPROMISSÁRIOS comprometem-se na obrigação de fazer consistente fiscalizar a área remanescente, especialmente a área verde, a

fim de evitar novas invasões, devendo, no caso de ocupação por outras famílias além daquelas constantes no projeto de regularização fundiária; devendo informar ao Município acerca de qualquer nova construção residencial ou comercial na área da ocupação irregular e seu entorno, para que este tome as providências cabíveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – Da inexecução

A inexecução do presente compromisso pelos Compromissários, e a inobservância a quaisquer dos prazos e obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelos Compromissários ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, iniciar a imediata execução do presente título.

CLÁUSULA QUARTA – Da possibilidade de aditamento do TAC

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 QUINTA – Da cláusula penal

O descumprimento de quaisquer das cláusulas anteriores, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito, formal e devidamente justificados ao Ministério Público Estadual, sujeitará o inadimplente, na medida de sua responsabilidade, ao pagamento de multa diária correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) – exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com o índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até o efetivo desembolso, a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL), sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

Item 1 - Quaisquer das multas estipuladas nesta cláusula serão revertidas ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados, cujo valor deverá ser pago em espécie mediante Guia de Depósito.

Item 2 – Para a execução da referida multa e tomada das medidas

legais pertinentes, será necessário tão somente relatório, auto de constatação ou de infração, ou documento equivalente lavrado pelos órgãos ambientais fiscalizadores.

CLÁUSULA SEXTA – Da postura do Ministério Público

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor do COMPROMISSÁRIO, no que diz respeito aos itens ajustados, caso estes sejam devidamente cumpridos, bem como a fiscalizar o cumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta, inclusive procedendo eventual execução, caso haja necessidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – 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 OITAVA – Da vigência

O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua celebração e terá prazo indeterminado.

CLÁUSULA NONA – Da formação do título executivo extrajudicial

Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85 e art. 784, inciso IV, do Código de Processo Civil, sendo que o arquivamento do **Inquérito Civil n.06.2015.00006659-5** será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

CLÁUSULA DÉCIMA – Ciência do Arquivamento

Ficam, desde logo, os COMPROMISSÁRIOS cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõem o § 3º do artigo 9º da Lei nº 7.347/85 e o artigo 49 do Ato n. 395/2018/PGJ.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Foro competente

Fica eleito o foro da Comarca de Garopaba para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

Por estarem compromissados, firmam este **TERMO**, em 2 (duas) vias de igual teor.

Garopaba, 14/10/2019.

LUIS FELIPPE FONSECA
CATÓLICO
PROMOTOR DE JUSTIÇA

CECÍLIO EDUVIRGES
PEREIRA
Compromissário

ALBERTINA PEREIRA
Compromissário