

**Inquérito Civil n. 06.2016.00002080-3**

## **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça signatária, e **MUNICÍPIO DE OURO**, pessoa jurídica de direito público, sediado na Rua Governador Jorge Lacerda, 1209, Centro, Ouro/SC, representado neste ato pelo seu Prefeito Claudir Duarte, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2016.00002080-3, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e:

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público, por força do artigo 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** a função socioambiental da propriedade prevista nos artigos 5º, inciso XXIII; 170, inciso VI; 182, § 2º; 186, inciso II; e 225, todos da Constituição Federal;

**CONSIDERANDO** as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 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, as 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 (artigo 2º, inciso XIV);

**CONSIDERANDO** que, segundo o Estatuto das Cidades, entre outras, são diretrizes gerais da política urbana: I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; (...); VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (...) c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana"; (...) XIV – 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;

**CONSIDERANDO** que a Emenda 26, de 14 de fevereiro de 2000, que alterou a Constituição Federal de 1988, trouxe à categoria de direitos sociais a moradia, junto da educação, saúde, trabalho, lazer, segurança, previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados;

**CONSIDERANDO** que o direito à moradia é reconhecido como um direito humano em diversas declarações e tratados internacionais de direitos humanos do qual o Estado Brasileiro é parte, em especial na Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948 (artigo 25), no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966 (artigo 11), a Convenção Sobre os Direitos da Criança de 1989 (artigo 21), na Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver, de 1976, na Agenda 21 sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992 (Capítulo 7);

**CONSIDERANDO**, ainda, que o direito à moradia e o direito à cidades sustentáveis, reconhecidos como direitos humanos pelo sistema internacional e nacional de proteção dos direitos humanos, são os fundamentos para a promoção de uma política urbana que tenha como meta e prioridade a urbanização e regularização dos assentamentos precários visando a melhoria das condições de vida, tanto no aspecto da moradia como ambiental, através da flexibilização dos padrões urbanísticos (artigo 2º, XIV da Lei n. 10.257/01);

**CONSIDERANDO** que a concessão de direito real de uso é contrato

por meio do qual a Administração transfere ao particular o uso remunerado ou gratuito de imóvel público, como direito real resolúvel, para que dele se utilize para fins específicos, que pressupõe autorização legislativa e prévia licitação;

**CONSIDERANDO** que a Lei n. 8.666/93 prevê a possibilidade de alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado (art. 17, inciso I, alíneas f, h e i);

**CONSIDERANDO** que no curso do Inquérito Civil n. 06.2016.00002080-3 identificou-se que o Município de Ouro celebrou os contratos de concessão de direito real de uso n. 027/2003 e 028/2003 com Ferraria Pecinatto Ltda e Arte Móveis Ouro Ltda, sem a realização de prévia licitação;

**CONSIDERANDO** que a destinação imprópria do imóvel objeto do Contrato 028/2003 ocorreu após 10 anos do contrato e que o Relatório Situacional Socioeconômico de fls. 71-73 atestou a situação de vulnerabilidade econômica da possuidora Raquel de Jesus;

**CONSIDERANDO** que ocorreu a transferência do direito de uso da área do contrato n. 027/2003 a Sandro Domingos Faccin, que instalou no local empresa diversa;

**CONSIDERANDO** que não obstante a transferência do imóvel objeto do contrato n. 027/2003, o atual possuidor de boa-fé tem direito a indenização pelas benfeitorias realizadas no local que, no entanto, é contrária ao interesse público por representar encargo que afeta diretamente o erário municipal;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regularizar a situação dos imóveis doados/cedidos pelo Município de Ouro a particulares, observando sobretudo o interesse público e a função social da propriedade;

## **RESOLVEM**

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

## **1 - DO OBJETO:**

**Cláusula 1ª:** O presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto compelir o Município de Ouro a regularizar a ocupação dos imóveis objetos dos contratos de concessão de direito real de uso n. 027/2003 e n. 028/2003, em observância aos preceitos dispostos na Lei n. 8.666/1993 (e n. 14.133/2021), na Lei Municipal n. 840/1990 e nas cláusulas contratuais.

## **2 - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:**

**Cláusula 2ª:** O COMPROMISSÁRIO compromete-se a dar resolução à situação das áreas relativa ao Contrato n. 027/2003 e ao Contrato n. 028/2003, no prazo de 180 dias, por meio de ação de regularização fundiária no âmbito municipal, cujo processo inclua os núcleos familiares de Raquel de Jesus e de Sandro Domingos Faccin, mediante lei autorizadora que possibilite a doação dos terrenos que hoje são objeto de ocupação irregular.

**Parágrafo primeiro:** O COMPROMISSÁRIO compromete-se a levar em consideração a possibilidade de celebrar contrato de concessão especial de uso para fins de moradia, ou mesmo doação com encargo, desde que atendidas as condições expostas, podendo ainda os possuidores ser enquadrados, a depender do preenchimento das condições legais, em programa habitacional já existente no Município de Ouro, tal como o Programa Habitacional "Minha Casa", criado pela Lei Municipal n. 1.657/2000.

**Parágrafo segundo:** Para fins do disposto na presente cláusula, o COMPROMISSÁRIO compromete-se a observar, na íntegra, as disposições da Lei n. 13.465/2017 (que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana) e normas correlatas, adotando todas as medidas técnicas, jurídicas e de infraestrutura necessárias para tanto, devendo o projeto de regularização conter todos os elementos legalmente exigíveis.

**Parágrafo terceiro:** A regularização da ocupação irregular em tela não afasta a possibilidade de o COMPROMISSÁRIO buscar a quitação dos débitos dos

beneficiários, por ventura ainda existentes, relativos às obrigações contratuais onerosas previstas nos contratos n. 027/2003 e n. 028/2003

### **3 - DO DESCUMPRIMENTO:**

**Cláusula 4ª:** Em caso de descumprimento das obrigações previstas nas cláusulas anteriores, o compromissário estará sujeito à multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais);

**Parágrafo primeiro:** A multa relacionada ao descumprimento de cada obrigação é independente e cumulativa em relação a cada cláusula descumprida e seus valores serão destinados ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

**Cláusula 5ª:** Além do pagamento da multa, o descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará o protesto e a execução do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, que equivale a título executivo extrajudicial, e a adoção das medidas judiciais cabíveis.

**Cláusula 6ª:** As partes acordam que as medidas acima descritas não serão devidas caso o atraso no cumprimento das obrigações se dê em virtude de delonga no procedimento da Reurb, devidamente comprovada nos autos, desde que não resultante da inércia do COMPROMISSÁRIO em proceder com os trâmites necessários.

**Cláusula 7ª:** Na hipótese da cláusula anterior, os prazos para cumprimento do pactuado poderão ser dilatados, em comum acordo entre as partes.

### **4 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**Cláusula 6ª:** O Ministério Público compromete-se a não adotar medida judicial de cunho civil em face do compromissário, caso venha a ser integralmente cumprido o disposto neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

**Cláusula 7ª:** O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

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

Capinzal, 20 de abril de 2022.

[assinado digitalmente]

KARLA BÁRDIO MEIRELLES

Promotora de Justiça

CLAUDIR DUARTE

Prefeito

RAFAEL MACIEL PARIZOTTO

Assessor Jurídico do Município

Testemunhas:

GEISIANE BORDIN

Assistente de Promotoria de Justiça

ANA PAULA DAMBROS

Assistente de Promotoria de Justiça