

**Inquérito Civil n. 06.2017.00001636-9**

## **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, e **ADEMIR BERGER**, brasileiro, separado judicialmente, agricultor, portador da carteira de identidade n. 7R-941.319 e CPF n. 379.241.849-53, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2017.00001636-9, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e:

**CONSIDERANDO** que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vêm acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco e, por consequência, danos ao erário;

**CONSIDERANDO** a necessidade de se assegurar o cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a preservação do ambiente, a saúde, a segurança e a qualidade de vida da população;

**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, e 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 (art. 2º, inciso XIV);

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

**CONSIDERANDO** ser função institucional do Ministério Público a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, inclusive a ordem urbanística (art. 129, inciso III, da Constituição da República Federativa de 1988, e art. 1º da Lei Federal n. 7.347/85, com redação dada pela Lei n. 10.257/01);

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

**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 núcleo urbano informal consolidado é 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 pelo Municípios em função das necessidades locais e características regionais”;*

**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 06.2017.00001636-9**, com o objetivo de *apurar possível dano ambiental decorrente da instalação irregular de parcelamento do solo na localidade de Braço do Perimbó, município de Ituporanga;*

**CONSIDERANDO** que durante a instrução do presente procedimento verificou-se a existência de parcelamento clandestino de solo rural, no imóvel matriculado sob o n. 17.515, Livro n. 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ituporanga, de propriedade de Ademir Berger;

**CONSIDERANDO** que, apesar de o imóvel estar inserido em área rural, o art. 11, § 6º, da Lei n. 13.465/17 estabelece que se aplicam: *"as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972";*

**CONSIDERANDO** a constatação de ausência de infraestrutura (pavimentação e sistema de águas pluviais) e áreas verde e institucional no parcelamento clandestino implantado, sendo portanto, passível de regularização pelos interessados;

**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** o interesse do(s) COMPROMISSÁRIO(S) 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;

**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;

**RESOLVEM** formalizar, neste instrumento, termo de compromisso de ajustamento de condutas, mediante as seguintes cláusulas:

#### **DO OBJETO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Este termo de ajustamento de condutas tem como objeto promover a regularização fundiária urbana de interesse específico (Reurb-E) da área correspondente ao imóvel de matrícula n.º 17.515 localizado no bairro Braço do Perimbó, em Ituporanga/SC, de propriedade do(s) compromissário(s), 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 com essa finalidade.

#### **DAS OBRIGAÇÕES**

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O(S) COMPROMISSÁRIO(S) compromete(m)-se, **no prazo de 12 meses**, contados da assinatura do presente termo, a elaborar estudo técnico socioambiental correspondente a área da matrícula n.º 17.715, bairro Braço do Perimbó, em Ituporanga/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.

**Parágrafo primeiro** – No estudo técnico socioambiental referido na cláusula segunda poderá constar laudos técnicos e estudos já existentes e realizados na área objeto da Reurb-E.

**Parágrafo segundo** – No prazo de 15 dias contados da conclusão do estudo técnico socioambiental, o(s) COMPROMISSÁRIO(S) fará(o) a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O(s) COMPROMISSÁRIO(S), **no prazo de 180 dias** contados da finalização do estudo de diagnóstico socioambiental, compromete(m)-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.

**CLÁUSULA QUARTA** – 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).

**CLÁUSULA QUINTA** – 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.

**Parágrafo primeiro** – No prazo de 15 dias contados da aprovação do projeto de regularização pelo Prefeito Municipal, o(s) COMPROMISSÁRIO(S) fará(o) a entrega de cópia integral do seu teor nesta Promotoria de Justiça.

**Parágrafo segundo** – O registro da regularização fundiária deverá seguir o previsto nos arts. 42 a 54 da Lei nº 13.465/17.

**CLÁUSULA SEXTA** – O(s) COMPROMISSÁRIO(S) compromete(m)-se, no **prazo de 24 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 13.465/17.

**Parágrafo primeiro** – A realização de obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S), bem como sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb (art. 36, §3º da Lei nº 13.465/17).

**CLÁUSULA SÉTIMA** – O(s) COMPROMISSÁRIO(S) se obriga(m), 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).

**Parágrafo primeiro** – 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”*.

**Parágrafo segundo** – O(s) COMPROMISSÁRIO(S) compromete(m)-se a adotar todas as providências indicadas e exigidas pelo órgão ambiental em relação à recuperação da área ambiental degradada.

**Parágrafo terceiro** – O(s) COMPROMISSÁRIO(S) compromete(m)-se na obrigação de fazer consistente fiscalizar a área remanescente, especialmente

a área verde, a fim de evitar novas construções.

### **DA INEXECUÇÃO**

**CLÁUSULA OITAVA:** A inexecução do presente compromisso pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) e a inobservância a quaisquer dos prazos e obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, iniciar a imediata execução do presente título.

**CLÁUSULA NONA:** 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.

**Parágrafo primeiro** – A multa estipulada nesta cláusula será Revertida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados, cujo valor deverá ser pago em espécie mediante boleto bancário.

**Parágrafo segundo** – 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.

**Parágrafo terceiro** – O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas.

**Parágrafo quarto** – O valor da multa não exime o(s) COMPROMISSÁRIO(S) de dar(em) andamento à execução da obrigação inadimplida.

**Parágrafo quinto** – O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da



incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações assumidas.

### **DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA: O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor do(s) COMPROMISSÁRIO(S), 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** 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 SEGUNDA:** 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 TERCEIRA:** O presente termo entra em vigor na data de sua celebração e terá prazo indeterminado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** As partes elegem o foro da Comarca de Ituporanga-SC para dirimir controvérsias decorrentes do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC).

E, por estarem assim compromissados, firmam este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta em duas vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Ficam, desde já, os presentes cientificados de que o Inquérito Civil n. 06.2017.00001636-9, em decorrência do TAC celebrado, será arquivado e encaminhado ao Conselho Superior do Ministério Público para devida apreciação, dispensando nova notificação, bem como de que será instaurado na 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ituporanga procedimento administrativo para o devido

acompanhamento do cumprimento das cláusulas aqui firmadas.

Ituporanga, 11 de novembro de 2019.

[assinado digitalmente]

RAFAELA DENISE DA SILVEIRA  
PROMOTORA DE JUSTIÇA

ADEMIR BERGER  
COMPROMISSÁRIO

PEDRO ADRIANO DAMANN  
OAB/SC n. 34.075