

Inquérito Civil n. 06.2013.00004099-7

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento nos artigos 127 e 129, II e III, da Constituição Federal; no artigo 97, parágrafo único, da Constituição do Estado de Santa Catarina; no artigo 25, IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, denominado **COMPROMITENTE** e, de outro lado, **DONATO ANTÔNIO BENELLI**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob o n. 220.079.549-15, portador do RG n. 518.545 SSP/SC, **curatelado** por sua esposa **MARLENE BENELLI**, brasileira, casada, aposentada, inscrita no CPF sob o n. 430.222.609-97, portadora do RG n. 2.326.599, ambos residentes em Linha Jaguatirica, s/n, interior do Município de Ipumirim/SC, bem como o **MUNICÍPIO DE IPUMIRIM**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 82.814.575/0001-02, com sede na Avenida Dom Pedro II, n. 230, centro, Ipumirim/SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Volnei Antônio Schmidt, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS** nos autos do Inquérito Civil n. **06.2013.00004099-7**, tem entre si acertado o seguinte:

CONSIDERANDO que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (art. 127 da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que o art. 90, XII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n.º 738/19), estabelece como função institucional do Ministério Público a promoção das ações para defesa do meio ambiente, facultando-lhe a instauração de medidas administrativas que se fizerem necessárias, conforme art. 91 da mesma Lei;

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", consoante dita o art. 225, caput, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que o artigo 5.º da Lei n. 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública) legitima o Ministério Público a intentar a Ação Civil Pública para a defesa de interesses difusos e coletivos, dentre os quais se inclui a defesa do meio ambiente urbano, com vistas a sua preservação para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

CONSIDERANDO que o Direito de Propriedade (artigo 5.º, inciso XXII) e o Direito ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado (artigo 225) são princípios Constitucionais que consubstanciam valores fundamentais da sociedade contemporânea;

CONSIDERANDO que o direito de propriedade será exercido com as limitações que a legislação estabelece, ficando os proprietários ou posseiros obrigados a respeitar as normas e regulamentos administrativos;

CONSIDERANDO a necessidade de se compatibilizar, no caso presente, o conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 40 da Lei do Parcelamento do solo, o qual determina que os municípios devem regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado, quando não regularizado pelo loteador, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;

CONSIDERANDO que a referida disposição legal não representa uma faculdade, mas sim um "poder-dever" do Município de agir no sentido de

regularizar o loteamento urbano ocorrido de modo clandestino ou irregular, para impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e ato vinculado (STJ, Segunda Turma. Resp. 1113789/SP. Recurso Especial 2009/0043846-2. Relator: Ministro Castro Meira. DJe: 29/06/2009);

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/79, ao dispor sobre o parcelamento do solo urbano, proíbe a venda de parcela de loteamento ou desmembramento que não esteja devidamente registrado (art. 37), bem como em imóveis rurais, cuja pretensão seja a de dar características de urbanização;

CONSIDERANDO que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vem 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 nº 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, 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 que, conforme apurado no Inquérito Civil n. 06.2013.00004099-7, o investigado, ora compromissário, implantou loteamento clandestino no imóvel matriculado sob o n. 18.073, situado na Rodovia SC 465, na Linha Jaguatirica, interior deste município e Comarca de Ipumirim/SC, o qual foi dividido em 6 (seis) lotes, que foram vendidos por contrato de compra e venda, e na área remanescente com construções pertencentes a Donato Antônio Benelli;

CONSIDERANDO que o empreendimento em questão foi implantado sem a devida licença ambiental de operação e sem qualquer autorização do poder público, o que leva a conclusão de que o proprietário do aludido imóvel deu início a um loteamento clandestino, o qual se encontra pendente de regularização;

CONSIDERANDO, ainda, ser de interesse das partes o desenvolvimento urbano do loteamento em referência, especialmente para a preservação das áreas ambientalmente protegidas;

CONSIDERANDO, por fim, que nos casos de assentamentos consolidados, como o presente caso, *"o Poder Público se vê diante de um dilema: abdicar do cumprimento de sua legislação ou ignorar uma situação consolidada, condenando a comunidade à exclusão social. Tratam-se de alternativas antagônicas e a escolha de um dos caminhos implicará sacrifício do outro."* (In Temas de Direito Urbanístico, 4/São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005 (p. 203/213);

CONSIDERANDO a autorização para lavrar, com os interessados, termo de compromisso de ajustamento de conduta às exigências legais, como previsto no artigo 5.º, § 6.º, da Lei n. 7.347/1985 e artigo 25 do Ato n. 398/2018/PGJ, bem como o interesse manifestado pelos investigados em firmar o presente termo;

RESOLVEM CELEBRAR o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n. 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO: promover a regularização fundiária sustentável do loteamento clandestino implantado por Donato Antônio Benelli no imóvel de matrícula n. 18.073, situado na Linha Jaguatirica, interior de Ipumirim/SC, às margens da Rodovia SC 154, nos termos da Lei n. 6.766/1979, de forma a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES: para a consecução do objeto deste TAC, o Compromissário **Donato Antônio Benelli**, por intermédio de sua esposa e curadora **Marlene Benelli**, compromete-se a:

2.1. Protocolar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da intimação da homologação deste Termo de Ajustamento de Conduta pelo Colendo Conselho Superior do Ministério Público, no Instituto do Meio Ambiente – IMA, requerimento administrativo de **Licenciamento Ambiental** referente ao total da área em que foi implementado o loteamento clandestino (matrícula n. 18.073), inclusive com a apresentação de Projeto de Recuperação das Áreas Degradadas que não eram passíveis de intervenção, bem como a adequação do coeficiente a ser atingido por área verde, equipamentos urbanos, A.U.P.E., além de outras que sejam detectadas pelo órgão ambiental, em compatibilidade à Lei Federal n. 6.766/79;

2.2. No mencionado pedido deverá o Compromissário consignar expressamente a metragem quadrada total da Área de Preservação Permanente (APP) do imóvel, de acordo com os parâmetros legais do Código Florestal (Lei Federal n. 12.651/2012) ou legislação mais protetiva ao meio ambiente;

2.3. O Compromissário ajusta que, no prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar do prazo acima capitulado, deverá ter executado toda e qualquer exigência expedida pelo Instituto do Meio Ambiente – IMA, para os fins de licenciamento ambiental e recuperação de áreas eventualmente degradadas;

2.4. Tendo em vista que o loteamento foi iniciado de forma clandestina por meio da venda de lotes pendentes de registro, no prazo de 30 (trinta) dias após a obtenção da licença ambiental de operação, fica o compromissário obrigado a protocolar no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipumirim requerimentos de:

a) parcelamento do solo, na modalidade de **loteamento**, do total da área da matrícula n. 18.073 que será loteada, o que integra as parcelas ideais já comercializadas e demais áreas sobre a qual há interesse de parcelar;

b) averbação do presente Termo de Ajustamento de Condutas e do número da Licença Ambiental na matrícula de n. 18.073.

2.5. O Compromissário obriga-se a não realizar qualquer ato de alienação, ainda que informal, com exceção das anteriormente realizadas, nas áreas dispostas na matrícula imobiliária n. 5.029, bem como as decorrentes destas, em momento anterior ao registro imobiliário.

Parágrafo Único: O Compromissário, por intermédio de sua curadora, no prazo de 10 (dez) dias após a expiração dos prazos acima mencionados, deverá protocolizar a devida comprovação do cumprimento integral dos itens desta Cláusula Segunda nesta Promotoria de Justiça da Comarca de Ipumirim/SC;

CLÁUSULA TERCEIRA – MEDIDA COMPENSATÓRIA: Como medida compensatória indenizatória pelos danos provocados aos direitos tutelados pelo presente instrumento, nos termos do art. 8º, parágrafo único, do Assento nº 001/2013/CSMP, bem como, considerando a necessidade de institucionalizar a necessária sanção pedagógica e a fim de inibir futuros comportamentos semelhantes, o Compromissário **Donato Antônio Benelli**, por intermédio de sua

curadora **Marlene Benelli**, compromete-se a efetuar o pagamento da quantia de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 10 (dez) parcelas iguais e sucessivas, cujo montante será revertido para o Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina;

Parágrafo Primeiro: o pagamento mencionado no *caput* será realizado mediante adimplemento de dez boletos a serem gerados nesta Promotoria de Justiça, sendo o primeiro deles com data de vencimento no dia 10 de junho de 2019 e os demais nos dias 10 (dez) dos meses subsequentes;

Parágrafo Segundo: Em caso de atraso no pagamento das parcelas, estará o Compromissário sujeito à incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês;

Parágrafo Terceiro: Até o dia 10 de junho de 2020, a medida compensatória deverá estar integralmente paga, sob pena de incidência de cláusula penal correspondente a acréscimo de 30% do valor total do montante previsto no *caput*, acrescida de correção monetária e juros de 1% ao mês;

Parágrafo Quarto: Para a comprovação das obrigações previstas nesta Cláusula, o Compromissário deverá encaminhar à Promotoria de Justiça, pessoalmente ou através de e-mail (ipumirimpj@mpsc.mp.br), cópia dos comprovantes de pagamento dos boletos, até 5 (cinco) dias após os prazos de vencimento.

CLÁUSULA QUARTA – MULTA PELO DESCUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS: Em caso de descumprimento das obrigações assumidas neste Termo, o Compromissário sujeitar-se-á, relativamente às suas obrigações e a título de cláusula penal:

a) Em notificação de advertência, com prazo de 48 (quarenta e oito) horas para regularização, sob pena de imediata propositura das medidas judiciais cabíveis para sua execução e/ou anulação dos atos praticados com violação do presente ajuste ou de outras disposições legais;

b) Nos casos estipulados na Cláusula Segunda, em incidência de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser recolhida ao Fundo

Estadual para Reconstituição de Bens Lesados, criado pelo Decreto Estadual n. 1.047/87, conforme art. 13 da Lei nº 7.347/1985, a cada situação de descumprimento constatada;

c) Incidem os itens 'a' e 'b' desta cláusula, da mesma forma, caso o Compromissário deixe de cumprir os prazos estabelecidos pelo Instituto do Meio Ambiente – IMA, quando da necessidade de adequação dos projetos e/ou documentos exigidos;

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos a título de cláusula penal de que tratam a Cláusula Quarta terão seus valores atualizados de acordo com índice oficial (INPC), desde a data da celebração deste compromisso até a data do efetivo desembolso, cujos valores serão revertidos em prol do Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados;

Parágrafo Segundo: O valor da multa por descumprimento do TAC incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas;

Parágrafo Terceiro: O valor da multa por descumprimento do TAC não exime o Compromissário de dar andamento à execução da obrigação inadimplida;

Parágrafo Quarto: Não sendo efetuado o depósito do valor da multa por descumprimento do TAC, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o que deveria ser depositado.

CLÁUSULA QUINTA – COMPROMISSO DO MUNICÍPIO DE IPUMIRIM: O Município de Ipumirim compromete-se a não aprovar quaisquer obras de construção no Loteamento objeto do presente, devendo proceder à fiscalização da área e ao embargo administrativo das obras iniciadas a partir da assinatura deste Termo de Ajustamento de Condutas.

Parágrafo Primeiro: Para consecução do compromisso disposto no caput desta Cláusula, o Município encaminhará a esta Promotoria de Justiça relatórios de fiscalização em periodicidade trimestral, sendo o primeiro deles 20 (vinte) dias após a data de assinatura do presente Termo;

Parágrafo Segundo: Às pessoas que já fixaram residência no loteamento antes da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta será permitida, mediante análise e aprovação do Município de Ipumirim e desta Promotoria de Justiça, a realização nas edificações já existentes de obras de melhorias necessárias à segurança e ao bem-estar da comunidade;

Parágrafo Terceiro: O compromisso contido nesta cláusula cessará com a expedição da respectiva licença ambiental do Loteamento pelo Instituto do Meio Ambiente – IMA.

CLÁUSULA SEXTA: Comprovada a inexecução dos compromissos previstos neste TAC, será facultada ao Ministério Público a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, como providências e cominações judiciais que poderão vir a ser requeridas nas esferas civil, administrativa e criminal, além de eventuais embargos sobre o empreendimento.

CLÁUSULA SÉTIMA: O cumprimento das obrigações ajustadas não isenta os Compromissários da observância das demais exigências da legislação em vigor e/ou em outras leis que vierem a ser editadas ou entrarem em vigor após sua assinatura;

CLÁUSULA OITAVA: Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, tampouco limita ou impede o exercício de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares;

CLÁUSULA NONA: Eventuais questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no Foro da Comarca de Ipumirim/SC, local em que está sendo firmado o presente ajuste;

CLÁUSULA DÉCIMA: O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra os Compromissários no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja integralmente cumprido;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo de Ajuste de Conduta entra em vigor na presente data, e os Compromissários ficam, desde já,

cientificados de que com a formalização do presente será promovido o **ARQUIVAMENTO** do **Inquérito Civil n. 06.2013.00004099-7**, sendo-lhes possível, até a sessão do Conselho Superior do Ministério Público que apreciar a promoção de arquivamento, apresentar razões escritas ou documentos.

Assim, justos e acertados, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/1985.

Ipumirim, 21 de maio de 2019.

[assinado digitalmente]

LUCAS DOS SANTOS MACHADO

Promotor de Justiça

MARLENE BENELLI

Curadora do Compromissário **Donato**
Antônio Benelli

VOLNEI ANTÔNIO SCHMITT

Prefeito do Município de Ipumirim

CÁSSIO CANTON

Procurador do Município de Ipumirim

Testemunhas:

Letícia Menegat Weis

Assistente de Promotoria de Justiça

Aline da Silva

Assistente de Promotoria de Justiça