

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça, e CAIBI EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 01.496.099/0001-27, com sede na Avenida Progresso, 653, Centro, em Caibi, endereço eletrônico *cel.caibi@hotmail.com*, representada por seu procurador, Fabio Luiz Silveira (CPF n. 678.555.399-72, *cel.caibi@hotmail.com*), doravante denominado COMPROMISSÁRIO, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00003100-8, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e:

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) estabelece, no seu artigo 2º, *caput* e inciso VI, alíneas "a" e "c", que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, especialmente, mediante a ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada de imóveis urbanos e o parcelamento do solo inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/1979, ao dispor sobre o parcelamento do solo urbano, proíbe a venda de parcela de loteamento ou desmembramento que não esteja devidamente registrado (artigo 37);

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/1979, em seu artigo 2º, § 5º, afirma ser a infraestrutura básica dos parcelamentos do solo urbano constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

CONSIDERANDO as informações que chegaram ao conhecimento desta Promotoria de Justiça, dando conta do início de execução de obras de

loteamento (Loteamento Vilbet), na matrícula n. 114.044 (Avenida Progresso, n. 653, centro, em Planalto Alegre), sem as devidas licenças ambientais, realizada por Caibi Empreendimentos Ltda;

CONSIDERANDO, por fim, o interesse do COMPROMISSÁRIO em pactuar o que adiante segue, e que o compromisso de ajustamento é garantia mínima, não limite máximo de responsabilidade;

RESOLVEM

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

1 DO OBJETO

Cláusula 1ª: o presente Termo de Ajustamento de Condutas tem como objeto a regularização de loteamento iniciado pela empresa Caibi Empreendimentos Ltda (Loteamento Vilbet), sem as devidas licenças ambientais, no imóvel matrícula n. 114.044, localizado na Avenida Progresso, n. 653, centro, em Planalto Alegre.

2 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

Cláusula 2ª: o COMPROMISSÁRIO obriga-se a regularizar o parcelamento de solo iniciado sobre o imóvel de matrícula imobiliária n. 114.044, com área de 45.610,00m², localizado na rua Nove de Julho, em Planalto Alegre até o dia 28 de fevereiro de 2019;

Parágrafo primeiro: a regularização mencionada no *caput* desta cláusula compreende a obtenção das licenças ambientais pertinentes, a aprovação do empreendimento no setor competente do Município de Planalto Alegre, o registro na serventia imobiliária e a execução de todas as obras de infraestrutura no imóvel, incluídas aquelas referentes aos equipamentos urbanos e comunitários, observadas as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/1979, Lei Estadual n. 17.492/2018 e no Plano Diretor Municipal de Planalto Alegre ou norma equivalente, além de outras

que porventura sejam aplicáveis à espécie;

Parágrafo segundo: no prazo do *caput* o compromissário comprovará a regularização do empreendimento ao Ministério Público, mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel nesta Promotoria de Justiça;

Parágrafo terceiro: o COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de não promover qualquer ato de alienação, total ou parcial, do imóvel, sob qualquer forma, até a completa regularização do parcelamento do solo na forma descrita no *caput* desta cláusula;

Parágrafo quarto: compromete-se o COMPROMISSÁRIO, ainda, a fixar, no prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente termo, placa ostensiva na entrada do empreendimento, em tamanho mínimo de 2m² (dois metros quadrados), informando a ilicitude do parcelamento, com os seguintes dizeres: "Parcelamento do solo em regularização. Proibida a venda e negociação antes do registro".

Parágrafo quinto: o COMPROMISSÁRIO obriga-se a seguir estritamente todas as diretrizes do licenciamento ambiental deferido ao empreendimento, com todas as suas condicionantes, em especial quanto às áreas de preservação permanente – APPs, à área de reserva legal e às eventuais áreas de mata;

Parágrafo sexto: o COMPROMISSÁRIO obriga-se a entregar cópia do presente termo aos moradores da área a ser regularizada, informando-lhes sobre o procedimento de regularização em curso e as implicações de novas alienações;

Parágrafo sétimo: o COMPROMISSÁRIO obriga-se a não edificar nenhuma nova construção no local, salvo obras de infraestrutura necessárias para a conclusão do parcelamento do solo.

Cláusula 3ª: não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, o COMPROMISSÁRIO obriga-se a desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados e

desfazendo eventuais obras já realizadas, no prazo de 12 (doze) meses.

Cláusula 4ª: o COMPROMISSÁRIO obriga-se a comprovar, no prazo de 15 dias, o pagamento da multa administrativa fixada no Auto de Infração Ambiental n. 9229-D, processo n. 10106201749316, pelo IMA/Fatma.

Cláusula 5ª: o Ministério Público fiscalizará a execução do presente acordo sempre que entender necessário, tomando as providências legais cabíveis, inclusive determinando vistorias no imóvel e requisitando as providências pertinentes em relação ao objeto das obrigações ora assumidas, as quais deverão ser atendidas pelo COMPROMISSÁRIO no prazo fixado na notificação ou requisição.

3 DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 6ª: em caso de descumprimento das obrigações constantes de cada uma das cláusulas do presente termo, o COMPROMISSÁRIO ficará sujeito a multa diária de R\$ 300,00, exigível enquanto perdurar a violação, ou de R\$ 5.000,00 por ocorrência, a critério do Ministério Público, cujo valor será revertido ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

4 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 7ª: 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 integralmente cumprido.

Cláusula 8ª: 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 de atribuições e prerrogativas legais ou regulamentares.

Cláusula 9ª: o presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985.

Chapecó, 2 de outubro de 2018

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

Caibi Empreendimentos Ltda
Compromissário