

Inquérito Civil n. 06.2013.00011730-5

Compromitente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina

Compromissário: Município de Seara

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por meio da Promotoria de Justiça da Comarca de Seara, neste ato representado pelo Promotor de Justiça Guilherme Back Locks, doravante designado **COMPROMITENTE** e o MUNICÍPIO DE SEARA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o n. 83.024.505/0001-13, situado na Avenida Anita Garibaldi, n. 371, centro, Seara/SC, CEP n. 89770-000, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, o Senhor Edemilson Canale, doravante designado **COMPROMISSÁRIO**, com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2013.00011730-5, têm entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO que ao Ministério Público compete, dentre outras atribuições constitucionais, a defesa da ordem jurídica e a tutela dos interesses sociais, difusos e coletivos (artigos 127 e 129, inciso III, da Constituição Federal), podendo, para tanto, manejar o Inquérito Civil e Ação Civil Pública (Lei n. 7.347/85);

CONSIDERANDO que o artigo 37 da Constituição da República estabelece que a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;

CONSIDERANDO que o artigo 225, *caput*, da Constituição Federal estabelece 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"*;

CONSIDERANDO que o artigo 182 da Constituição Federal estabelece que *"a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes"*;

CONSIDERANDO que a Lei n. 10.257/01 (Estatuto das Cidades), na execução da política urbana (art. 1º, *caput*), estabelece normas de ordem pública e

interesse social, buscando regular o "uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental" (art. 1º, parágrafo único);

CONSIDERANDO que a política urbana objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, observando, dentre outras, as seguintes diretrizes gerais:

Art. 2º. [...]

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
 - h) a exposição da população a riscos de desastres.
- [...];

CONSIDERANDO que o parcelamento de solo urbano poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, observando as disposições da Lei de Parcelamento de Solo Urbano (Lei n. 6.766/79) e das legislações estaduais e municipais pertinentes;

CONSIDERANDO que as regras legais regulamentadoras do solo urbano visa à proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, principalmente àqueles integrantes de loteamento ou parcelamentos assemelhados;

CONSIDERANDO que a Lei de Parcelamento de Solo Urbano, em seu artigo 4º, inciso I, estabelece que *"as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem"*;

CONSIDERANDO que a Lei Estadual n. 6.063/82, que regulamenta o parcelamento de solo urbano em Santa Catarina, em seu artigo 8º, inciso I, dispõe que, no caso de loteamento, às áreas a serem destinadas para uso comum não poderão ser inferior a 35% da gleba total;

CONSIDERANDO que os parcelamentos clandestinos ou irregulares de solo urbano acarretam impactos negativos ao meio ambiente, tais como a supressão de

vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, assoreamento dos rios, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco e, por consequência, danos ao erário;

CONSIDERANDO que *"a infra-estrutura básica dos parcelamentos é 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"* (art. 2º, §5º, da Lei de Parcelamento de Solo Urbano);

CONSIDERANDO que a Lei Complementar Municipal n. 75, de 23 de dezembro de 2016, em seu artigo 73 dispõe que a infraestrutura do loteamento será composta por: "I – vias de circulação, com meio-fio e sarjeta; II – escoamento das águas pluviais; III – rede para abastecimento de água potável; IV – energia elétrica pública e domiciliar; V – condições mínimas para tratamento de esgoto; VI – iluminação pública padrão que garanta a segurança; e VII – pavimentação das vias de circulação, que deverá ser asfalto, calçamento, paver ou outro tipo de pavimentação, que respeite as normas da ABNT";

CONSIDERANDO o disposto no artigo 3º, parágrafo único, da Lei de Parcelamento de Solo Urbano (Lei n. 6.766/79):

Art. 3. [...]

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.

CONSIDERANDO que se considera loteamento *"a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes"* (art. 2º, §1º, da Lei n. 6.766/79) e desmembramento *"a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes"* (art. 2º, §2º, da Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO que a Lei Complementar Municipal n. 75, de 23 de dezembro de 2016, em seu artigo 50 estabelece que os loteamentos deverão atender os

seguintes requisitos:

- I - só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critério do Município;
 - II - o proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área utilizável à lotear e, destes, devem ser destinados, o percentual conforme Lei Federal para uso institucional, com declividade máxima de 30% (trinta por cento), tais como, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, salvo loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 1.000m² (um mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida;
 - III - em loteamentos industriais quando se tratar de interesse público, a porcentagem cedida ao Município poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) com mínimo de 20% (vinte por cento) após análise e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal;
 - IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
 - V - todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;
 - VI - os parcelamentos situados ao longo de Rodovias Federais e Estaduais, deverão conter ruas marginais paralelas com largura mínima de 16,00m (dezesesseis metros);
 - VII - as áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Tabela I De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano - Anexo V, parte integrante desta lei;
 - VIII - os requisitos mínimos de acessibilidade às áreas de uso público estão determinados no Código de Edificações do Município.
- § 1º O Município para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos.
- § 2º Os lotes de esquina terão obrigatoriedade de testada mínima de 15m (quinze metros) e profundidade de, no mínimo, 25m (vinte e cinco metros).
- § 3º Nos desmembramentos, fica o proprietário isento da obrigação da cessão de áreas públicas ao Município.

CONSIDERANDO que o Município de Seara, em 2004, requereu pedido de loteamento industrial, ocasião em que o Ministério Público se manifestou contrário a aprovação;

CONSIDERANDO que, não obstante a ausência de aprovação do projeto, a Municipalidade realizou processo licitatório, na modalidade concorrência objetivando permitir que empresas se instalassem no local;

CONSIDERANDO que várias empresas estão estabelecidas na área industrial do Município de Seara e exercem suas atividades normalmente, mesmo diante da ausência de registro do loteamento;

CONSIDERANDO que o atual representante do Poder Executivo Municipal manifestou interesse em promover as alterações necessárias para adequar o

empreendimento mediante celebração de termo de ajustamento de conduta;

CONSIDERANDO que o caso em análise reflete típica realização de loteamento irregular pelo Município de Seara, em completo desrespeito às normas afetas ao parcelamento de solo urbano, o que demanda correção;

CONSIDERANDO que o Município de Seara já deu entrada em procedimento específico no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca;

CONSIDERANDO, portanto, a necessidade regularização do loteamento irregular cuja implantação foi constatada nos presentes autos, as partes

RESOLVEM

Formalizar, neste instrumento, TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, com base no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985; Resolução n. 179/2017/CNMP e artigo 19 do Ato n. 395/2018/PGJ, mediante as seguintes cláusulas:

I – DO OBJETO

CLÁUSULA 1ª - Este Termo de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização fundiária sustentável do loteamento irregular de propriedade do Município de Seara, realizado sobre o imóvel de matrícula n. 14.283, este com área original de 40.000,04m², nos termos da Lei nº 6.766/1979, de forma a garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

II – DA REGULARIZAÇÃO AMBIENTAL E URBANÍSTICA

CLÁUSULA 2ª - O compromissário se compromete a iniciar a regularização do loteamento industrial, mediante as seguintes medidas a serem comprovadas perante o Ministério Público:

PARÁGRAFO 1º: No prazo de 6 (seis) meses, elaborar projeto de pavimentação (asfáltica ou paver de concreto) com acessibilidade do local, indicando como se dará a cobrança do cumprimento dos dispositivos legais de acessibilidade dos concessionários, de acordo com as normas previstas na Lei n. 13.146/15, na Lei Federal n. 10.098/00, no Decreto Lei n. 5.296/04, nas Leis n. 10.257/01 e 12.587/12, bem como

na ABNT NBR 9050/15.

PARÁGRAFO 2º: a partir da assinatura do presente documento, a não aprovar nenhum novo projeto sem estar de acordo com as normas sanitárias vigentes;

PARÁGRAFO 3º: o abastecimento de água potável permanecerá sendo realizado através de poço artesiano da associação de empresário e produtores.

CLÁUSULA 3ª - O compromissário se compromete a, no prazo de 30 (trinta) dias após a aprovação do Loteamento Industrial, comprovar documentalmente tal situação, demonstrando a regularidade da matrícula do imóvel.

CLÁUSULA 4ª - Após a aprovação do Loteamento Industrial o compromissário se compromete a:

PARÁGRAFO 1º - Caso a execução das obras de esgoto seja condicionada aos concessionários, a não emitir o alvará de "habite-se" antes de comprovada a execução do sistema de tratamento de esgoto sanitário;

PARÁGRAFO 2º – Executar e finalizar as obras constantes nos projetos de drenagem pluvial, pavimentação (asfáltica ou paver de concreto) e acessibilidade do loteamento, dentro do prazo de 2 (dois) anos, fazendo a comprovação por meio de documento subscrito por engenheiro responsável e levantamento fotográfico imediatamente após o término das obras;

CLÁUSULA 5ª - O compromissário compromete-se a conceder a outorga da escritura do imóvel para o concessionário que comprovar efetivamente o cumprimento das condições pactuadas no contrato de concessão.

CLÁUSULA 6ª - O compromissário compromete-se a, no prazo de 100 (cem) dias, demarcar e isolar, por meio de estacas de madeira simples ou cerca de arame liso, a vegetação existente em área de preservação permanente ou área verde, fazendo a comprovação, mediante levantamento fotográfico.

III - DA MULTA COMINATÓRIA

CLÁUSULA 7ª - O não cumprimento das cláusulas deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por dia de descumprimento, de forma independente e cumulativa, por cláusula.

Parágrafo primeiro – Os valores atinentes às multas previstas nas cláusulas anteriores serão recolhidas ao FUNDO PARA RECONSTRUÇÃO DE BENS LESADOS DO ESTADO DE SANTA CATARINA, criada pelo Decreto n. 1047, de 10/12/87 e com as disposições constantes na Lei Estadual n. 15.694/11, cujo quantum

deverá ser devidamente atualizado pelo índice oficial da Corregedoria-Geral de Justiça, desde o dia de cada descumprimento até o efetivo desembolso;

Parágrafo segundo – A inexecução do compromisso previsto nas cláusulas anteriores facultará ao Ministério Público, após decorrido o prazo pactuado, a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo das penas administrativas.

IV - DO COMPROMISSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

CLÁUSULA 8ª - O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial coletiva relacionada ao ajustado contra o COMPROMISSÁRIO, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

V - DA VIGÊNCIA DO COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

CLÁUSULA 9ª - O presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta começará a vigor a partir da sua assinatura.

VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 10ª - As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, que poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

CLÁUSULA 11ª - 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, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

CLÁUSULA 12ª - As questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no Foro da Comarca de Seara/SC, local em que está sendo firmado o presente ajuste.

CLÁUSULA 13ª - Os signatários tomaram ciência de que este procedimento será arquivado e será instaurado procedimento de fiscalização do presente acordo extrajudicial.

Assim, por acharem justo e acertado, firmam as partes o presente Termo de Compromisso, em (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, remetendo-se, juntamente com a promoção de arquivamento, ao Colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõe o artigo 35 do Ato n. 395/2018/PGJ.

Seara, 06 de maio de 2019.

[assinado digitalmente]
GUILHERME BACK LOCKS
Compromitente

EDEMILSON CANALE
MUNICÍPIO DE SEARA
Compromissário

Testemunha:

Amanda Jung Guerini
Assistente de Promotoria

Helen Burtet Bedin
Assistente de Promotoria