

Inquérito Civil Público n. 06.2016.00002312-2

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N.
0019/2018/01PJ/SJA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Órgão de Execução titular da 1ª Promotoria de Justiça de São Joaquim, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento no artigo 127, *caput*, e artigo 129, incisos II e III, da Constituição da República Federativa do Brasil; no artigo 97, parágrafo único, da Constituição Estado de Santa Catarina; no artigo 25, inciso IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85; e o **COMPROMISSÁRIO ROGÉRIO PEREIRA**, brasileiro, casado, agricultor, filho de Valmor Pereira e Inacia Mattos Pereira, nascido em 15/11/1945, natural de São Joaquim-SC, portador do RG n. 379.544, inscrito no CPF sob o n. 029.641.399-20, com endereço na Avenida Ivo Silveira, 48, Jardim Minuano, Município de São Joaquim-SC; bem como o **MUNICÍPIO DE SÃO JOAQUIM-SC**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o n. 82.561.093/0001-98, com sede na Praça João Ribeiro, 01, Centro, São Joaquim - SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Giovani Nunes; e diante das constatações e informações reunidas no **Inquérito Civil Público n. 06.2016.00002312-2** e,

CONSIDERANDO o disposto no artigo 127, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil, e artigo 93 da Constituição do Estado de Santa Catarina, que conferem ao Ministério Público a incumbência da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis;

CONSIDERANDO que, para defesa de tais direitos, o Ministério Público é órgão público encarregado de promover “o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do **meio ambiente** e de outros interesses

difusos e coletivos” (Constituição Federal, artigo 129, III, Lei 8.625/93, artigo 25, IV, “a” e Lei Complementar Estadual n. 197/2000, artigo 82, VI, “b”);

CONSIDERANDO que o artigo 5º da Lei nº 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, de acordo com o artigo 225 da Constituição da República Federativa do Brasil, "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", ao mesmo tempo em que o §3º desse dispositivo constitucional estabelece que "as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados";

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 5º, 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 a função socioambiental da propriedade prevista nos artigos 5º, inciso XXIII; 170, inciso VI; 182, §2º; 186, inciso II; e 225, todos da Constituição da República Federativa do Brasil, e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

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 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;

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

CONSIDERANDO que, conforme o *caput* do artigo 18, da Lei nº

8.078/90, tem o fornecedor obrigação de lançar no mercado de consumo produtos ou serviços isentos de qualquer vício, sob pena de responder objetivamente pelos danos que causar aos consumidores;

CONSIDERANDO que a oferta de terrenos em loteamento irregular configura a existência de vício na qualidade do produto, de modo a incidir, na hipótese, a norma do artigo 18, §6º, incisos II e III, da Lei nº 8.078/90;

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, conforme apurado no Inquérito Civil nº 06.2016.00002312-2, o representado, ora compromissário, Rogério Pereira implantou loteamento clandestino, conhecido como "Loteamento Morada do Sol", no imóvel matriculado sob o nº 1786, situado no Município de São Joaquim-SC, o qual foi dividido em 97 lotes e já possui cerca de 35 casas construídas;

CONSIDERANDO que o empreendimento em questão foi implantado sem a devida licença ambiental de operação e sem qualquer autorização do poder público;

CONSIDERANDO, por fim, a autorização para lavrar, com os interessados, termo de compromisso de ajustamento de conduta às exigências legais, como previsto no artigo 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/1985;

RESOLVEM CELEBRAR o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA**, com fundamento no artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 86 da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n. 197/2000), mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como

objeto a regularização do loteamento clandestino implantado por Rogério Pereira no imóvel de matrícula nº 1786, situado no Bairro Morada do Sol, em São Joaquim/SC.

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

CLÁUSULA SEGUNDA - Das Obrigações

DA REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

O Compromissário Rogério Pereira compromete-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do loteamento clandestino, por si implantado no imóvel de matrícula nº 1786, localizado no Bairro Morado do Sol, em São Joaquim/SC, e, para tanto:

Item 1: O compromissário formulará perante o Município de São Joaquim, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da presente data, pedido de desmembramento dos lotes 63 a 66 com frente para a Rua Godolphin Nunes de Souza, constantes da planta baixa da fl. 155, para fins de custear os projetos para regularização do loteamento referente à área remanescente;

Item 2: Após aprovado e registrado o desmembramento acima citado, o compromissário, no prazo 30 (trinta) dias, apresentará perante o Município de São Joaquim pedido de viabilidade do parcelamento do solo, na modalidade de loteamento do imóvel matrícula nº 1786, para fins de regularização da área remanescente do imóvel;

Item 3: Em 15 (quinze) dias contados do protocolo do pedido perante o Município de São Joaquim, o Compromissário fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça;

Item 4: Após a manifestação do Município sobre a viabilidade do parcelamento do solo, o Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em postular perante o órgão ambiental (Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - IMA) as licenças ambientais para a regularização do parcelamento do solo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias;

Item 5: Obtida as licenças ambientais, o Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, no prazo de 60 (sessenta dias), todos os projetos para aprovação perante o Município de São Joaquim/SC (artigo 12 da Lei nº 6766/79), para fins de regularização das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas, do sistema de escoamento de águas pluviais e colocação do meio-fio, no parcelamento do solo da área matriculada sob o nº 1786, no Cartório de Registro de Imóveis de São Joaquim/SC;

Item 6: Elaborados os projetos mencionados no item anterior, no prazo de 15 (quinze) dias contados do protocolo do pedido de aprovação perante o Município de São Joaquim/SC, o Compromissário fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça;

Item 7: Após a devida regularização do parcelamento do solo, o Compromissário promoverá o registro na serventia imobiliária (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Joaquim), e apresentará nesta Promotoria de Justiça, no prazo de 15 (quinze), as matrículas atualizadas dos imóveis envolvidos;

CLAÚSULA TERCEIRA – Das Áreas Institucionais

O Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em elaborar o projeto de loteamento de acordo com a legislação vigente, (artigo 8º, inciso I, da Lei Estadual nº 6.063/1982; Lei Municipal n. 2.858/2008; e Resolução Conjunta IBAMA/FATMA n.1/95), que contenha: áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, além de área verde, não inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba; bem como que obedeça as metragens mínimas dos lotes estabelecidas na legislação municipal (360m² e testada de 12m para lote normal e 450m² e testada de 15m para lotes de esquina);

Item 1: Por se tratar de regularização de loteamento já consolidado, as metragens anteriormente descritas serão relativizadas para os lotes já ocupados, devendo essa exigência ser exclusiva para as unidades ainda não ocupadas, bem

como que as ruas já consolidadas igualmente deverão permanecer como existe, independentemente se não atingirem as metragens hoje exigidas;

Item 2: quanto à metragem da área verde, esta deverá ser calculada em 8m² por habitante do loteamento, considerando-se uma média de 5 habitantes por lote, logo, deverá ser estabelecida em 40m² por lote (Resolução Conjunta IBAMA/FATMA n.1/95);

Item 3: ainda, em relação à área verde, deverá o Compromissário cercar o local destinado a esta e fixar placa indicativa de que se trata de referida área, visando impedir a sua ocupação indevida;

Item 4: considerando que se trata de regularização de loteamento que já se encontra implantado indevidamente, caso não haja área no imóvel coberta de vegetação nativa suficiente para destinar à área verde, e, na hipótese de não ser possível recuperar a área verde degradada, deverá o compromissário promover a devida compensação ambiental em outro imóvel localizado neste município, de mesma metragem ou superior;

Item 5: por fim, a área verde instituída deverá ser averbada na matrícula do imóvel, e, caso haja a compensação em outro imóvel, deverá também ser averbada informação na matrícula 1786 dando conta de que a área verde foi compensada em outro área, indicando sua matrícula, quando do registro do parcelamento do solo.

CLÁUSULA QUARTA

Como medida impeditiva de novos danos ambientais, os Compromissários comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em não realizarem qualquer negócio jurídico, como a venda de lotes, novas construções, dentre edificações, benfeitorias ou aterros, até a regularização do loteamento e o devido registro no Cartório de Registro de imóveis, salvo o desmembramento dos lotes com frente para a Rua Godolphin Nunes de Souza, para fins de custear os projetos para regularização do loteamento em questão, descritos no item 1 da cláusula segunda;

Parágrafo único: O descumprimento do comando inserto no *caput* ensejará, além do pagamento da multa, na demolição da construção irregular.

CLÁUSULA QUINTA

Em caso de constatação de edificações (já construídas) inseridas em área de preservação permanente, o Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em, no prazo de até 12 (doze) meses, relocar as respectivas famílias para outros lotes em local adequado, incluindo as que estiverem a menos de 15 (quinze) metros do curso d'água, aplicando-se, neste caso, o excepcional entendimento referente a exibilização das APPs urbanas em áreas consolidadas¹;

Item 1: para aplicação do disposto no *caput*, o Compromissário compromete-se na obrigação de fazer consistente em elaborar, nos termos do artigo 11, § 2º, da Lei nº 13.465/2017, estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais comparativamente à situação de ocupação informal existente, os quais devem ser apresentados perante ao Instituto Ambiental para análise e aprovação;

Item 2: decorrido o prazo, o compromissário compromete-se em demolir as casas que estão instaladas em local irregular e promover a recuperação ambiental da área, bem como a compensação ambiental da referida área, em local diverso, de metragem superior àquela utilizada pelas casas, tudo mediante projeto de recuperação da área, a ser elaborado por profissional devidamente habilitado, e apresentado perante o Instituto do Meio Ambiente - IMA, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados após o término do prazo para desocupação da área, devendo cumprir as obrigações e prazos constantes no referido projeto;

Item 3: Em não sendo exitosa a retirada consensual dos moradores da área de preservação permanente no prazo estipulado, o Compromissário

¹ **Enunciado nº 2** do Seminário Delimitação de APPs em Áreas Urbanas Consolidadas, da Escola de Preparação e Aperfeiçoamento do Ministério Público em 2007, atualizado em 25/4/2014, sobre a definição de Área Urbana Consolidada: *Considera-se área urbana consolidada aquela situada em zona urbana delimitada pelo poder público municipal, com base em diagnóstico socioambiental, com malha viária implantada, com densidade demográfica considerável e que preencha os requisitos do art. 47, II, da Lei nº 11.977/2009, excluindo-se o parâmetro de 50 habitantes por hectare; [...]*

Enunciado nº 3 do Seminário Delimitação de APPs em Áreas Urbanas Consolidadas da Escola de Preparação e Aperfeiçoamento do Ministério Público em 2007, atualizado em 25/4/2014, sobre a delimitação das áreas urbanas consolidadas, de interesse ecológico e de risco e a possibilidade de flexibilização do art. 4º da Lei n.12.651/2012: *O Ministério Público poderá exigir do Poder Público Municipal, por intermédio de Recomendação, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta ou Ação Civil Pública, a realização de diagnóstico socioambiental, tendo por base os elementos estabelecidos no art. 65, §1º, da Lei n.12.651/2012, visando a delimitação de áreas urbanas consolidadas, das áreas de interesse ecológico relevante e áreas de risco, possibilitando o fornecimento de subsídios técnicos para a tomada de decisão administrativa ou judicial acerca das medidas alternativas a serem adotadas, conforme o caso concreto (demolição da construção, recomposição da área, correta ocupação, nas hipóteses de interesse social, utilidade pública ou direito adquirido, e regularização da construção, na hipótese de ausência de situação de risco ou interesse ecológico relevante, mediante a adoção de medidas compensatórias). [...]* "Na hipótese de áreas urbanas consolidadas, e não sendo o caso de áreas de interesse ecológico relevante e situação de risco, será admitida a flexibilização das disposições constantes no art. 4º da Lei n.12.651/2012, desde que observado o limite mínimo previsto no disposto no inc. III do art. 4º da Lei n.6.766/79 (quinze metros) para as edificações futuras; e o limite previsto no art. 65, §2º, da Lei n.12.651/2012 (quinze metros) para a regularização de edificações já existentes."

compromete-se na obrigação de fazer consistente em adotar as medidas judiciais necessárias para a desocupar a área objeto do presente termo, no prazo de 2 (dois) meses contados do transcurso estipulado na referida cláusula;

Item 4: o compromissário deverá comprovar a desocupação da área mediante a apresentação de laudo firmado por profissional habilitado, com a devida ART, juntamente com levantamento fotográfico, perante esta Promotoria de Justiça, no prazo de 5 (cinco) dias após escoado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

Item 5: o compromissário deverá encaminhar a esta Promotoria o protocolo do referido projeto no instituto do Meio Ambiente, no prazo de 15 (quinze) dias após apresentado no IMA, bem como remeter, também no prazo de 5 (quinze) dias após a aprovação do órgão ambiental, o referido projeto para esta Promotoria de Justiça;

Item 6: o compromissário promoverá a recuperação da área degradada nos exatos termos do projeto aprovado pelo IMA e no prazo previsto em cronograma também aprovado pelo instituto.

CLÁUSULA SEXTA - Das Obrigações do Município de São Joaquim/SC

O Município de São Joaquim/SC compromete-se na obrigação de fazer consistente em verificar se o loteamento a ser regularizado não está inserido em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, em terrenos com declividade igual ou superior ao previsto em lei, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, conforme disposto no parágrafo único do artigo 3º da Lei do Parcelamento do Solo, não emitindo a autorização municipal caso o terreno encontra-se em quaisquer dessas situações;

Item 1: Caso o projeto de loteamento não venha a ser aprovado, em parte ou na sua integralidade, o Município de São Joaquim/SC compromete-se na

obrigação de fazer consistente em adotar as medidas extrajudiciais necessárias para a desocupação da área, bem como comunicar o Ministério Público;

Item 2: A obrigação prevista no item anterior deverá ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias, após a formalização do ato que desaprovar o loteamento;

Item 3: O Município de São Joaquim/SC compromete-se, ainda, na obrigação de fazer consistente em fiscalizar a implementação do desmembramento que será requerido inicialmente e, na sequência, fiscalizar a regularização do loteamento na área remanescente do imóvel, observando as determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, bem como zelar pela área verde e áreas institucionais.

CLÁUSULA SÉTIMA – Da fiscalização do TAC

A fiscalização das cláusulas do presente compromisso de ajustamento de conduta será realizada pelo Ministério Público, quando esgotados os prazos anteriormente previstos ou quando se fizer necessário, o qual poderá se valer do auxílio dos órgãos ambientais e polícia militar ambiental, por meio de vistorias.

CLÁUSULA OITAVA - Das multas em caso de descumprimento

Item 1: O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos por parte do Compromissário Rogério Pereira implicará em multa, a ser revertida em prol do Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (Conta Corrente n. 63.000-4, Agência 3582-3/Banco do Brasil), exigível esta enquanto durar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. O valor da multa incidirá independentemente sobre cada uma das cláusulas descumpridas e será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia de descumprimento;

Item 2: O não cumprimento do ajustado nos itens anteriores implicará no pagamento da multa referida nesta cláusula, bem como na execução judicial das obrigações assumidas;

Item 3: As multas acima estipuladas serão exigidas independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, estando o COMPROMISSÁRIO constituído em mora com a simples ocorrência do evento.

CLÁUSULA NONA – Das justificativas

Considerar-se-á como justificativa ao descumprimento das cláusulas ajustadas a ocorrência de caso fortuito ou força maior, que deverá ser formalmente relatado, justificado e comprovado.

CLÁUSULA DEZ – Da possibilidade de aditamento

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 ONZE – Da postura do Ministério Público

O Ministério Público do Estado de Santa Catarina compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor do Compromissário, no que diz respeito aos itens ajustados, caso estes sejam devidamente cumpridos, bem como a fiscalizar o cumprimento do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, inclusive, procedendo eventual execução, caso haja necessidade.

CLÁUSULA DOZE – Da abrangência do compromisso

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 TREZE – Da vigência

O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua celebração e terá prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUATORZE – Da formação do título executivo extrajudicial

Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, sendo que o arquivamento do Inquérito Civil n. 06.2016.00002312-2 será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

DO ARQUIVAMENTO

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público arquivava o Inquérito Civil nº 06.2016.00002312-2 e comunica o arquivamento, neste ato, ao compromissário, cientificando-o que caso não concorde com o arquivamento efetuado, poderá apresentar razões escritas ou documentos para apreciação do Conselho Superior do Ministério Público até a sessão de julgamento, conforme estabelecido pelo artigo 50 do Ato nº 395/2018/PGJ.

São Joaquim, 22 de agosto de 2018.

Candida Antunes Ferreira
Promotora de Justiça
(Assinatura digital)

Rogério Pereira
Compromissário

Letieri de Sá Souza
OAB/SC 26.142

Giovani Nunes
Prefeito Municipal de São Joaquim-SC
Compromissário

Domingos Martorano Melo
OAB/SC 33.621

Milena Mitie Sato
Secretária do Planejamento