

**Processo n. 5052675-05.2021.8.24.0023**  
**SIG n. 08.2021.00261761-0**

## **TERMO DE ACORDO EM PROCESSO JUDICIAL**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça, doravante denominado simplesmente **Ministério Público**, e **CORBETTA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 83.282.483/0001-91, com sede na Rua Urussanga, n. 500, Vera Cruz, Criciúma, SC, CEP 88.810-000, representada por seu sócio-administrador Paulo Cesar Corbetta (CPF n. 290.669.569-68), doravante denominada **Corbetta Construções e Empreendimentos**, autorizados pelo art. 515, II, do Código de Processo Civil, art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347, de 1985, e:

**CONSIDERANDO** a função institucional do Ministério Público de defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, nos termos do art. 127 da Constituição Federal do art. 93 da Constituição do Estado de Santa Catarina;

**CONSIDERANDO** a legitimidade do Ministério Público para a defesa dos interesses metaindividuais prevista no art. 129, inciso III, da Constituição Federal, e art. 5º, caput, da Lei n. 7.347, de 1985;

**CONSIDERANDO** que na defesa de tais interesses e direitos pode o Ministério Público tomar compromisso de ajustamento de conduta, com fundamento no § 6º do art. 5º da Lei n. 7.347, de 1985;

**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 (art. 225, *caput*, da Constituição da República);

**CONSIDERANDO** que constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, cabendo ao Poder Público, com a colaboração da comunidade, promovê-lo e protegê-lo, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação (art. 216 da Constituição da República);

**CONSIDERANDO** 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 (art. 182, *caput*, da Constituição da República), incluindo-se entre suas diretrizes gerais a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico (Lei n. 10.257, de 2001, art. 2º, XII);

**CONSIDERANDO** que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º, da Constituição da República);

**CONSIDERANDO** que o imóvel localizado na Rua Rui Barbosa, n. 136, Agrônômica, nesta Capital, é objeto de processo administrativo de tombamento, na categoria P2, tendo seu proprietário, ora compromissário, sido notificado, ensejando o tombamento provisório, nos moldes do art. 10 do Decreto-lei n. 25, de 1937;

**CONSIDERANDO** o estado precário da edificação tombada;

**CONSIDERANDO** o ajuizamento, pelo Ministério Público, da ação civil pública n. 5052675-05.2021.8.24.0023 perante a 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital;

**RESOLVEM:**

Celebrar o presente **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, mediante as seguintes **CLÁUSULAS**:

**1 DO OBJETO DO ACORDO**

**Cláusula 1ª.** Constitui objeto deste acordo convencionar a obrigação de conservação e reparação do bem tombado localizado na Rua Rui Barbosa, n. 136, Agrônômica, nesta Capital, inscrição imobiliária municipal n. 45.77.025.0388.001-540, de propriedade de **Corbetta Construções e Empreendimentos**, matriculado no 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca sob n. 32.036.

**2 DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA COMPROMISSÁRIA**

**Cláusula 2ª.** Obriga-se a **Corbetta Construções e Empreendimentos**, no prazo de 15 (quinze) dias, que serão contados a partir da homologação judicial do acordo, a sinalizar o imóvel com elemento de comunicação visual contendo os seguintes dizeres:

3ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL

**PROCESSO JUDICIAL N. 5052675-05.2021.8.24.0023**

Obras de restauro e de conservação de edificação especialmente protegida em razão de acordo homologado judicialmente nos autos de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público de Santa Catarina.

**Cláusula 3ª.** Obriga-se **Corbetta Construções e Empreendimentos** a adotar, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da citação do processo judicial ocorrida em 13 de julho de 2021 (Evento 14), medidas emergenciais para prevenir o colapso da edificação e realizar obras para impedir

novas invasões no imóvel objeto deste acordo, ouvido o Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município (Sephan).

**Cláusula 4ª.** Obriga-se **Corbetta Construções e Empreendimentos** a proceder à conservação e à reparação do bem objeto deste acordo, mediante a apresentação, em prazo de 90 (noventa) dias a contar da homologação judicial, o respectivo projeto arquitetônico, o qual deverá conter:

I – Histórico do bem;

II – Levantamento arquitetônico e fotográfico;

III – Diagnóstico do estado de conservação contendo mapeamento dos problemas patológicos existentes e a avaliação técnica específica de especialista;

IV – Memorial descritivo dos materiais e serviços, bem como peças gráficas localizando em planta de cortes e fachadas as intervenções;

V – Proposta de adequação do uso;

VI – Orçamento e cronograma físico financeiro;

VII – Projetos complementares;

VIII – Projeto paisagístico, se necessário;

IX – Recomendações gerais para manutenção e conservação do imóvel e de seus bens integrados e móveis; e

X – Prospeção arqueológica, a critério do Sephan.

**Cláusula 5ª.** Obriga-se **Corbetta Construções e Empreendimentos** a autorizar, a qualquer tempo, a realização de vistorias e inspeções no imóvel pelo Sephan, pelo Ministério Público e pelo Juízo.

**Cláusula 6ª.** Obriga-se **Corbetta Construções e**

**Empreendimentos** a executar o projeto aprovado pelo Poder Público municipal, de acordo com o cronograma constante do projeto que, não poderá ultrapassar o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da sua aprovação.

**Parágrafo único.** Havendo atraso da execução da obra em razão de circunstâncias fortuitas ou imprevistas, poderão as partes pactuar novo prazo.

**Cláusula 7ª.** Obriga-se **Corbetta Construções e Empreendimentos** a preservar as características histórico-culturais da edificação objeto do acordo, submetendo toda e qualquer reforma ou alteração ao conhecimento e à autorização do Sephan.

**Cláusula 8ª.** O presente Termo de Acordo e o tombamento do bem serão levados à averbação do Registro de Imóveis.

### **3 DA CLÁUSULA PENAL**

**Cláusula 9ª.** Em caso de descumprimento das obrigações previstas neste acordo, **Corbetta Construções e Empreendimentos** ficará sujeita a multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a ser revertido ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), sem prejuízo de outras medidas judiciais e da execução específica das obrigação assumidas.

**Cláusula 10.** O descumprimento injustificado de diligências complementares solicitadas pelo Poder Público sujeitará **Corbetta Construções e Empreendimentos** à multa estipulada no parágrafo anterior.

### **4 DO COLAPSO OU DEMOLIÇÃO DO BEM**

**Cláusula 11.** Em caso de colapso ou demolição total ou parcial da edificação, restando inviável a restauração ou recuperação do bem jurídico lesado, **Corbetta Construções e Empreendimentos** obriga-se a observar a redução dos parâmetros de ocupação, nos termos do art. 188, *caput* e parágrafo único, da Lei Complementar municipal n. 482, de 2014, não podendo a área construída em todo o lote ser superior a 50% (cinquenta por cento) da superfície da edificação protegida

hoje existente.

**Parágrafo único.** Na hipótese do *caput*, **Corbetta Construções e Empreendimentos** obriga-se cumulativamente ao pagamento de indenização pecuniária equivalente ao valor venal apurado para fins de lançamento de ITBI, consistente na quantia de R\$ 6.015.775,65 (seis milhões, quinze mil, setecentos e setenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), conforme certidão cadastral emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda (Evento 1, Anexos da Petição Inicial 17), acrescido de correção monetária pelo INPC a contar da homologação do acordo.

## **5 DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 12.** O **Ministério Público** obriga-se a não agir judicialmente contra **Corbetta Construções e Empreendimentos** em relação ao objeto deste ajuste, enquanto ele for cumprido.

**Cláusula 13.** O presente Termo de Acordo será eficaz a partir de sua homologação judicial.

Por estarem assim compromissados, firmam este Termo de Acordo, que, após a homologação, terá eficácia de título executivo judicial, conforme art. 515, III, do Código de Processo Civil.

Florianópolis, 22 de setembro de 2021.

Paulo Cesar Corbetta  
**Corbetta Constr. e Emp. Ltda.**

Edy Wilson Biava Teixeira  
**OAB/SC 14.190**

Rogério Ponzi Seligman  
**Promotor de Justiça**