

## TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça **Isaac Sabbá Guimarães**, titular da 5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Balneário Camboriú, cujas atribuições compreendem a Curadoria Ambiental;

A compromissária **SKY EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 16.650.851/0001-10, e envolvidas **FG PRIME EMPREENDIMENTOS**, inscrita no CNPJ nº 04.743.028/0001-70; **FG PRIVILEGE EMPREENDIMENTOS LTDA. (atual NG Empreendimentos LTDA)**, inscrita no CNPJ nº 11.350.577/0001-40, e **GARDEN VILLAGE EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrito no CNPJ nº 16.599.993/0001-08 ; e **MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**, administração pública em geral, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica n. 83.102.285/0001-07, com endereço eletrônico sendo [mpsc@bc.sc.gov.br](mailto:mpsc@bc.sc.gov.br), com sede na rua Dinamarca, n. 320, bairro das Nações, Balneário Camboriú/SC, atualmente representada por seu Prefeito Municipal, Fabricio José Satiro de Oliveira; têm entre si justo e acordado o que segue, com anuência de:

E o anuente **INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DE SANTA CATARINA (IMA)**, administração pública em geral, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica n. 83.256.545/0001-90, com endereço eletrônico sendo [financeiro@ima.sc.gov.br](mailto:financeiro@ima.sc.gov.br), com sede na Avenida Mauro Ramos, n. 428, Centro Florianópolis/SC, atualmente representada por seu Presidente, Daniel Vinicius Netto.

**Considerando** que é função institucional do Ministério Público promover Inquérito Civil e Ação Civil Pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos (art. 129, III, CRFB/88);

**Considerando** que o artigo 225, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 assegura a todos o 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 para as presentes e futuras gerações;

**Considerando** que as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas e jurídicas, as sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados (arts. 2º e 3º da Lei n. 9.605/98);

**Considerando** a avaliação realizada pela Comissão Municipal de Valores do Município de Balneário Camboriú (fls. 76-80 dos autos anexados), sobre as vagas do **empreendimento Sky Tower**;

**Considerando** a quantidade de vagas identificadas pela Secretaria de Planejamento Urbano de Balneário Camboriú (fls. 136-138; 141-155);

**Considerando** a obtenção da seguinte fórmula matemática:

Sky Tower FG   Av. Atlântica, Centro, Balneário Camboriú 17 vagas X R\$ 120.000,00 = <b>R\$ 2.040.000,00</b>
---

**Considerando** a tramitação, no âmbito do Ministério Público, do Inquérito Civil SIG/MPSC nº 06.2019.00001787-6, instaurado para apurar dano urbanístico ao Município de Balneário Camboriú, em razão da não implantação do uso das vagas particulares de uso público, na forma dos arts. 81 e seguintes da Lei Municipal n. 2.794/08 (Plano de Zoneamento) e do Decreto Municipal n. 9.578/2019, que configura, em tese, infração ambiental e que o escopo do presente procedimento antes de estar adstrito à judicialização do problema prefere à rápida e eficaz resolução, tendo como norte os interesses difusos;

**RESOLVEM**, nos termos da Lei Federal n. 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública) e do artigo 25 e seguintes do Ato Ministerial nº 395/2018/PGJ, e na forma das disposições seguintes, celebrar o presente

## **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC)**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem

como objeto o presente Inquérito Civil, que compreende dano urbanístico ao Município de Balneário Camboriú, em razão da não implantação do uso de vagas particulares de uso público, na forma dos arts. 81 e seguintes da Lei Municipal n. 2.794/08 (Plano de Zoneamento) e do Decreto Municipal n. 9.578/2019.

Segundo apurado, o empreendimento Sky Tower, da pessoa jurídica FG Empreendimentos, não dispôs de **17 vagas** de garagem privadas para o uso público, descumprindo parcialmente, portanto, o conteúdo da legislação municipal anteriormente citado.

Com o objetivo de proceder à compensação ambiental pelo dano urbanístico empreendido e ratificar o uso privado das vagas do empreendimento Sky Tower, fixam-se as obrigações à cláusula segunda.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES**

### ***Preâmbulo***

Preambularmente, julgamos pertinente a exposição das razões que dão causa à eleição da obrigação abaixo exposta como compatível com o conteúdo substantivo do Inquérito Civil SIG n. 06.2019.1787-6.

Nas rotinas dos Órgãos de Execução, ambiente primeiro de contato da sociedade para com o Ministério Público, é fato comum conhecerem-se as deficiências das instituições locais e suas limitações materiais. Isso, por si só, invoca o espírito de cooperação institucional, a urbanidade de classes dentro do Poder Público, entre os órgãos capazes de prestarem-se mútuo suporte. Na lida diária, sabemos das deficiências de recursos e, ocupando a posição de proeminência dada pela Constituição ao Ministério Público, rotineiramente somos acionados por tais órgãos como instituição apta a acorrer-lhes. cremos que tal orientação profissional se funda na própria natureza do Ministério Público: instituição permanente, incumbida da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais (art. 127 CF). Por isso, temos como parte de nossa rotina executória a recepção de diversos pleitos sobre *como incrementar o fazer estatal*, o que, adjetivamente, corresponde aos pedidos protocolizados nas Promotorias de Justiça para dação de equipamentos oriundos de obrigações de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) e outras espécies de

negócios jurídicos de composição judicial e extrajudicial.

Nesse espaço, destaca-se do acervo desta 5ª Promotoria de Justiça a apresentação de projeto para edificação de sede para o Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina. A respeito, gizamos que o IMA desta região atualmente se encontra na cidade vizinha de Itajaí, em imóvel alugado, cujos custos de manutenção ultrapassam R\$ 9.000,00 por mês (fls. 1053-1103), financiados pelo erário do Governo do Estado de Santa Catarina, a instalar-se em imóvel próprio do instituto nesta cidade de Balneário Camboriú. Pensamos que tal conteúdo obrigacional é compatível com o objeto do presente TAC, partindo dos seguintes argumentos:

Primeiro, porque temos que o objeto do dano percebido no TAC é incompatível com as medidas ordinárias preconizadas pelo Assento n. 001/2013/CSMP. A respeito, temos que a regra geral para afixação de medidas compensatórias é: i. Para que se opere a restauração *in natura* do dano: inaplicável neste caso, na medida que as vagas não instaladas/operacionalizadas jamais foram empreendidas; ii. Para que se opere a recuperação *in natura* do dano: inaplicável neste caso, na medida que as vagas não mantêm espaço físico para instalação/operacionalização; iii. Para que se opere a recuperação por substituição do bem lesado por outro funcionalmente equivalente: como epigrafado anteriormente, o local onde não foram instaladas as vagas não dispõe de espaço, pelo que a implementação de vagas de maneira assemelhada (em substituição), resta impossibilitada; e iv. Substituição da medida reparatória *in natura* por indenização pecuniária, que, no caso, pouco influenciaria na mitigação deste e de outros danos pela não implementação de vagas na região afetada.

Segundo, porque há relevante interesse social na melhoria do esquema de fiscalização ambiental. Infere-se, com certo nível de segurança, que sendo o caso de instalar-se o IMA nesta comarca, com melhor equipamento físico, incongruências relativas aos condomínios edilícios seriam mitigadas, na medida em que a proximidade geográfica incrementaria as rotinas fiscalizatórias. Inclusive, não se nega que a reserva de sede própria prospecta o crescimento da estrutura de atuação, tanto em favor desta cidade quanto dos municípios vizinhos. No mesmo espaço, dados apostos pelo IMA referem que cerca de 40% das demandas da

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
região administrativa se localizam em Balneário Camboriú (fls. 1053-1103):

Município	Quantidade de AIA				
	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Balneário Piçarras	9	5	2	2	17
Balneário Camboriú	54	21	23	20	118
Bombinhas	1	0	0	1	2
Camboriú	3	9	4	1	17
Ilhota	6	1	4	2	13
Itajaí	14	11	19	12	56
Itapema	0	0	0	2	2
Luiz Alves	6	3	3	4	16
Navegantes	9	6	11	3	29
Penha	17	13	11	6	47
Porto Belo	1	0	1	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>120</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>54</b>	<b>320</b>

Terceiro, porque opera como medida compatível com o predicativo da economia, corolário da atividade pública. Como já dito, apenas o aluguel do IMA custa ao erário estadual cerca de R\$ 100.000,00 reais por ano (fls. 1053-1103). Tratamos, ao fundo, de verba pública que poderá ser reempregada pelo Poder Executivo estadual, inclusive em atividades de curadoria ambiental.

### ***Da obrigação de construção de sede para o Instituto do Meio Ambiente***

**2.1.** Comprometem-se as pessoas jurídicas **SKY EMPREENDIMENTOS LTDA., FG PRIME EMPREENDIMENTOS, FG PRIVILEGE EMPREENDIMENTOS LTDA. (atual NG Empreendimentos LTDA) e GARDEN VILLAGE EMPREENDIMENTOS LTDA**, como medida de compensação, a fazer a construção de sede para a gerência local do Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (IMA), a ser instalada nesta cidade, conforme prospecto e indicação de imóvel constante no documento anexo, registrando-se que a obrigação da empresa compromissária, ora assinada, está em exclusivamente cumprir a execução da construção do IMA, com os respectivos projetos, conforme item 2.1, e não a de pagar quantia certa.

**§1º** Atribui-se o valor referencial de R\$ 3.129.852,00 ao compromisso, conforme cotação disponível no documento anexado à fl. 1105, valor passível de correção monetária com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

i. O objeto investigado no presente Inquérito Civil e valor deste TAC, corresponde ao montante de **R\$ 2.040.000,00**, sendo que o restante do valor obrigacional será percebido a partir dos seguintes acordos/procedimentos externos, com as mesmas compromissárias:

a. R\$ 538.900,00 em Acordo de Não Persecução Penal nos autos n. 0007009-28.2018.8.24.0005;

b. R\$ 240.000,00 em Acordo de Não Persecução Penal nos autos n. 50031241320218240005;

c. R\$ 310.952,00 em Aditamento ao Acordo nos Autos da Ação Civil Pública 005.14.004825-6 (atualmente em fase de cumprimento de sentença).

ii. Os valores epigrafados em alíneas sujeitam-se à homologação dos respectivos acordos nos procedimentos externos, conforme diligências a empreender pelo Ministério Público e pela compromissária FG, ressaltando-se que a obrigação da compromissária resume-se a execução de construção da sede do IMA.

**§2º** Constitui-se como parte da obrigação o desenvolvimento dos projetos hidrossanitário, estrutural, elétrico, arquitetônico e ambiental, bem como outros necessários e as obrigações acessórias aos projetos, tais como a obtenção das licenças administrativas e ambientais, devendo o Ministério Público, no caso de execuções/cumprimentos de sentença já promovidos, adotar as medidas bastantes à desistência ou substituição das obrigações.

**§3º** O prospecto apresentado no documento anexo deverá ser utilizado como referência para o desenvolvimento dos projetos para a obra, não se prestando o anexo a desonerar as compromissárias ao fazer da obrigação do §2º desta Cláusula.

**§4º** Constitui-se como parte da obrigação a promoção administrativa desses projetos junto aos órgãos municipais e estaduais competentes, no sentido de obter-se a aprovação e licenciar a construção referida no *caput*.

**§5º** Para cumprimento da obrigação, fixa-se o seguinte cronograma, cujo termo inicial é a homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público:

1. Até 60 dias para elaboração do cronograma de projetos e obras;
2. Superado o item 01, até 150 dias para desenvolver os projetos e protocolar nos

órgãos competentes;

3. Superado o item 02, com a obtenção da licença/alvará de construção, até 30 dias para o início das obras;
4. Iniciada as obras, até 18 meses para a conclusão da edificação.

**§7º** Relativamente aos autos 005.14.004825-6 (5020021-19.2021.8.24.0005), em fase de cumprimento de sentença, o Ministério Público compromete-se a promover a desistência da respectiva ação, em razão da substituição das obrigações originalmente afixadas, após a homologação do presente Termo de Ajustamento de Conduta pelo Conselho Superior do Ministério Público.

**§8º** Relativamente ao cumprimento de sentença EPROC/TJSC n. 5004634-61.2021.8.24.0005, o Município de Balneário Camboriú compromete-se a promover a desistência da respectiva ação, em razão da substituição das obrigações originalmente afixadas, após a homologação do presente Termo de Ajustamento de Conduta pelo Conselho Superior do Ministério Público.

### ***Da obrigação alternativa na impossibilidade de disponibilizar-se o imóvel***

**2.2.** Alternativamente, caso ocorra o descumprimento do prazo assinalado para adoção das medidas de disponibilização do imóvel, a compromissária FG compromete-se a pagar **R\$ 2.040.000,00** (valor relativo ao compromisso deste IC), **assim como os valores elencados ao item 2.1, §1º, inciso I, alíneas, conforme acordos firmados externamente**, ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados de Santa Catarina, por meio de boletos bancários a emitir pelo Ministério Público de Santa Catarina, substituindo-se a obrigação de construção da sede do IMA.

**§1º** O valor será integralizado ao acervo de FRBL, cabendo ao IMA, caso tenha interesse, pleiteá-lo, na forma ordinária, para conversão no projeto de construção de sede própria.

**§2º** Para cumprimento da obrigação alternativa, cujo termo inicial será a notificação do compromissário FG acerca da substituição da obrigação originária, afixa-se o parcelamento em até 60 mensalidades, iguais e fixas, de vencimento até o dia 10.

### ***Da obrigação de disponibilização de imóvel***

**2.3.** Compromete-se o Município de Balneário Camboriú na obrigação de disponibilizar permanentemente o imóvel matrícula n. 44.361 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de

Balneário Camboriú, DIC n. 95.856, de endereço rua Maria Mansotto, bairro São Judas Tadeu, Loteamento Luiz Carlos Prestes, Balneário Camboriú/SC, originalmente cedido ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina, conforme projeto arquitetônico a ser desenvolvido no escopo do compromisso 2.1.

§1º Considerando que o terreno foi inicialmente doado ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina por meio da Lei Ordinária Municipal n. 3.646/13, o compromisso do Município de Balneário Camboriú compreende a obrigação de dar prosseguimento a projeto de lei para disponibilização do imóvel, à vista da concordância já expressada pelo Comando do Corpo de Bombeiros Militar do Estado (ofício n. 1019/2021/CMdoG; anexo).

§2º Para cumprimento da obrigação, fixa-se o seguinte cronograma, cujo termo inicial é a notificação do Município de Balneário Camboriú sobre a conclusão do projeto arquitetônico objeto do compromisso 2.1:

1. 30 dias para elaboração e submissão à Câmara de Vereadores do projeto de lei;
2. Após deliberação do Legislativo, 05 dias para sanção do Prefeito Municipal.

§3º O descumprimento dos prazos afixados, como já exposto, dará causa ao reconhecimento de obrigação alternativa, exposta no compromisso 2.2.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA MULTA**

Em caso de descumprimento da Cláusula segunda, em qualquer de seus subitens, do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, os compromissários ficarão sujeitos às seguintes penalidades pecuniárias, cujos valores serão revertidos ao **Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina** (FRBL):

§1º Das multas aplicáveis ao compromissário Município de Balneário Camboriú:

1. R\$ 1.000,00 por dia, pelo prazo máximo de 60 dias, período após o qual incidirá a multa mensal de R\$ 10.000,00; após, pelo limite de R\$ 100.000,00.

§2º Das multas aplicáveis à compromissária FG:

2. R\$ 2.500,00 por dia, pelo prazo máximo de 60 dias, período após o qual incidirá a multa mensal de R\$ 25.000,00.



## **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**4.1.** O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial coletiva cível ou criminal relacionada ao convencionado no presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta contra os compromissários, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

**4.2.** As partes elegem o foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

**4.3.** Por estarem compromissados, firmam este Termo em 04 (quatro) vias de igual teor e que terão eficácia de título executivo extrajudicial, para que surtam seus efeitos jurídicos, uma destinada à FG Empreendimentos, uma destinada ao Município de Balneário Camboriú, uma destinada ao Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina, uma destinada ao Ministério Público do Estado de Santa Catarina.

**4.4.** Ficam as partes subscritas desde já cientes de que este termo de ajuste de conduta tem por consequência o arquivamento do feito no tocante ao empreendimento investigado e aos casos epígrafados ao item 2.1, I, deste TAC, do qual cabe recurso ao Conselho Superior do Ministério Público até a sua formal homologação.

Balneário Camboriú, 19 de maio de 2022.

**ISAAC SABBÁ GUIMARÃES**  
Ministério Público de Santa Catarina  
*Promotor de Justiça*

**NOME**  
FG Empreendimentos  
*Compromissária*

**DANIEL VINICIUS NETTO**  
Presidente  
Instituto do Meio Ambiente  
*Anuente*

**FABRÍCIO J. S. Oliveira**  
Município de Balneário Camboriú  
*Compromissário*

**TESTEMUNHAS E PROCURADORES:**

*Nome e Assinatura*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_