

**Inquérito Civil n. 06.2018.00000704-1**

## **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por meio da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Imbituba, neste ato representado pela Promotora de Justiça SANDRA GOULART Giesta da Silva, doravante designada COMPROMITENTE e **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA**, brasileiro, separado, corretor de imóveis, nascido em 29.03.1954, filho de Algemiro Manoel da Silva e Ana Flores da Silva, inscrito no CPF sob o n. 245.638.629-91, portador do RG n. 514.221, residente na Avenida Porto Novo, próximo à Danceteria Beleza Pura, Pousada do Mica, Imbituba/SC, CEP 88780-000, Telefone (48) 3355-7291 e (48) 99946-1633, e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA**, brasileira, separada, portadora do RG n. 514221-SSI/SC, inscrita no CPF sob o n. 245.638.629-91, residente e domiciliada na Rua José Laguna, Ibiraquera, Imbituba/SC, doravante designados COMPROMISSÁRIOS, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00000704-1, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e e artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019; e

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (artigo 127 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB-88);

**CONSIDERANDO** que, por disposição do art. 129, inc. III, da CRFB-88, o Ministério Público é o órgão encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos;

**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", consoante dita o art. 225, caput, da CRFB/88;

**CONSIDERANDO** que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

**CONSIDERANDO** a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da CRFB-88, e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

**CONSIDERANDO** as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257/01), 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, e, ainda, pela Medida Provisória n. 2.220/01 e demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

**CONSIDERANDO** que o Estatuto das Cidades estabelece, como uma de suas diretrizes, a regularização fundiária e urbanização, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população envolvida e as normas ambientais (art. 2º, inc. XIV);

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

**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, incs. II e III, da Lei n. 8.078/90;

**CONSIDERANDO** que a divisão de áreas de imóveis urbanos são regulados pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/79);

**CONSIDERANDO** que as áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, são áreas de uso comum do povo e acima de tudo devem proporcionar qualidade de vida não só à população emergente do loteamento implantado, como também aos moradores de bairros vizinhos, com a utilização das áreas de lazer públicas (praças, jardins, parques, além de outros equipamentos comunitários), motivos pelos quais, mesmo não havendo infraestrutura nos locais de domínio público, deve haver uma rigorosa fiscalização por parte do Município, com a finalidade de evitar a ocupação por particulares;

**CONSIDERANDO** que o Município está obrigado a zelar pelas áreas verdes e praças que instituir, não podendo desvirtuar as funções fundamentais desses espaços públicos de uso comum do povo. Dessa forma, o Município não pode alienar, doar, dar em comodato, emprestar a particulares ou a entes públicos as áreas verdes e as praças, os quais não podem sofrer alterações que descaracterizam suas finalidades precípuas, que visam o lazer e a saúde da população, impedindo, então, que se contrarie as finalidades públicas primárias desses espaços;

**CONSIDERANDO** que o dever de regularizar o parcelamento do solo urbano é uma obrigação *propter rem*, ou seja, está vinculada a propriedade, independentemente do proprietário;

**CONSIDERANDO**, ainda, que o parcelamento do solo visa assegurar à população condições ideais de moradia, lazer, com a instalação de redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc., devendo, porquanto, para o bem da coletividade, seguir os ditames da Lei n. 6.766/79;

**CONSIDERANDO** as irregularidades apuradas no presente Inquérito Civil, bem como no Procedimento Preparatório n. 06.2018.00000704-1,

notadamente quanto à existência de loteamento clandestino localizado nas Ruas dos Tubarões e das Canoas, no município e Comarca de Imbituba, cuja gleba está registrada no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca sob a matrícula n. 6.055, Livro 2;

**CONSIDERANDO** que os compromissários VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA e IRACEMA TOMAZ DA SILVA eram proprietários de 80% da gleba à época do parcelamento;

**CONSIDERANDO** que os documentos e informações que constam nos autos apontam que os compromissários VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA e IRACEMA TOMAZ DA SILVA realizaram o parcelamento clandestino do solo na sua fração do imóvel;

**CONSIDERANDO** que não há indícios da realização de loteamento clandestino na fração pertencente a Eduardo Braz Carrad (20% do imóvel);

#### **RESOLVEM**

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

### **1 DO OBJETO**

**Cláusula 1ª** - Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a regularização do loteamento clandestino localizado nas Ruas dos Tubarões e das Canoas, no município e comarca de Imbituba, cuja área está registrada no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca sob a matrícula n. 6.055, Livro 2.

### **2 DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS**

#### **2.1 DA OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER**

**Cláusula 2ª** - Os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA** e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA** comprometem-se na obrigação de **não fazer** consistente na proibição da transmissão de posse ou propriedade, a qualquer título, de lotes remanescentes na Rua dos Tubarões, na Rua das Canoas ou qualquer outra rua que faça parte da área da matrícula n. 6.055, Livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Imbituba, bem como de edificação de qualquer obra enquanto não

regularizado o loteamento e abstenção de, por si ou por interposta pessoa física ou jurídica, em fazer propagandas de vendas de lotes, quer através de jornais, faixas, ou distribuição de panfletos, ou qualquer outro meio que venha a demonstrar a intenção de vender, atraindo, assim, os interessados para uma possível comercialização de lotes, até que se formalize a devida regularização do empreendimento;

## **2.2 DA OBRIGAÇÃO DE FAZER:**

**Cláusula 3ª** - Os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA** e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA** comprometem-se na obrigação de fazer consistente na fixação de placas de dimensões de, no mínimo, 03m², a dar publicidade sobre o presente Termo de Ajustamento de Conduta, no começo e no final das Ruas dos Tubarões, Rua das Canoas e outras ruas que eventualmente façam parte da área da matrícula n. 6.055, Livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Imbituba, contendo dizeres alusivos a este TAC, notadamente sobre a existência de loteamento clandestino no local e a proibição de alienação e edificação de unidades imobiliárias, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste TAC;

**Parágrafo único:** Os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA** e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA** deverão comprovar, nesta Promotoria de Justiça, o cumprimento da cláusula acima, no prazo de 10 dias, a contar do término do prazo concedido para cumprimento daquela obrigação;

**Cláusula 4ª:** Os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA** e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA** comprometem-se na obrigação de fazer consistente na regularização do parcelamento clandestino do solo urbano localizado na área da matrícula n. 6.055, Livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Imbituba, mediante:

I - a apresentação da solicitação de diretrizes urbanísticas, em 30 dias, para emissão pelo poder público municipal;

II - a apresentação do projeto urbanístico do loteamento, em 30 dias após a emissão das diretrizes urbanísticas, para aprovação pelo poder público municipal;

III - a apresentação dos projetos complementares do loteamento, em 45 dias após a aprovação do projeto urbanístico do loteamento, para aprovação

pelo poder público municipal e emissão da licença de implantação;

IV - a implementação da infraestrutura básica e a satisfação dos requisitos urbanísticos mínimos, conforme a Lei Federal n. 6.766, de 1979, em prazo de 180 dias a contar da emissão das licenças de implantação do loteamento;

V - o registro imobiliário do loteamento, em prazo de 60 dias a contar da emissão das licenças de implantação do loteamento;

**Parágrafo primeiro:** Os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA** e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA** deverão comprovar, nesta Promotoria de Justiça, o cumprimento de cada um dos incisos da cláusula acima, no prazo de 10 dias, a contar do término do prazo concedido para cumprimento daquelas obrigações;

**Parágrafo segundo:** Considerando que se trata de regularização de loteamento que já se encontra implantado indevidamente, em não havendo local suficiente para ser destinado às áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, referidas áreas poderão ser instituídas em outro imóvel urbano situado no município de Imbituba/SC, desde que devidamente aprovado pelos demais órgãos envolvidos.

**Cláusula 5ª** - na impossibilidade de adequação do loteamento, seja pelas restrições legais, administrativas ou ambientais existentes no local, os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA** e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA** se comprometem a **DESFAZER total** ou **parcial o loteamento**, com a recomposição de toda gleba (ou da parte com restrição legal) ao estado anterior, no prazo de 12 (doze) meses, contados do indeferimento do pedido de loteamento;

## **2.3 DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR**

**Cláusula 6ª** - Os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA** e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA** comprometem-se na obrigação de pagar indenização à coletividade, por dano moral coletivo, no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), a serem recolhidos em favor do FRBL, no prazo de 60 dias, a contar da assinatura do presente TAC;

**Parágrafo único:** Os compromissários deverão comprovar, nesta Promotoria de Justiça, o cumprimento da cláusula acima, no prazo de 10 dias, a

contar do término do prazo concedido para cumprimento daquela obrigação;

### **3 DO DESCUMPRIMENTO:**

**Cláusula 7ª** - Para a garantia do cumprimento das obrigações assumidas neste TAC, os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA, IRACEMA TOMAZ DA SILVA** ficarão sujeitos à multa diária de R\$ 100,00 (cem reais) pelo descumprimento de qualquer item disposto nas cláusulas anteriores, valor que será revertido em prol do Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, devidamente corrigido monetariamente pelo INPC e juros de 1% ao mês;

**Parágrafo 1º** - O valor da multa incidirá independentemente sobre cada uma das cláusulas descumpridas;

**Parágrafo 2º** - O valor da multa não exime os compromissários de darem andamento à execução da obrigação inadimplida;

**Parágrafo 3º** - Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça;

**Parágrafo 4º** - Não sendo efetuado o depósito do valor da multa, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser depositado;

**Parágrafo 5º** - O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações de fazer ou não fazer.

### **4 DA POSSIBILIDADE DE ADITAMENTO DO TAC**

**Cláusula 8ª** - 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.

### **5 DA POSTURA DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

**Cláusula 9ª** - O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA

CATARINA compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor dos COMPROMISSÁRIOS, no que diz respeito aos itens ajustados, caso estes sejam devidamente cumpridos, bem como a fiscalizar o cumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta, inclusive procedendo eventual execução, caso haja necessidade.

## **6 DA ABRANGÊNCIA DO COMPROMISSO**

**Cláusula 10ª** - 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.

## **7 DA VIGÊNCIA**

**Cláusula 11ª** - O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua celebração e terá prazo indeterminado.

## **8 DA FORMAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**

**Cláusula 12ª** - Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85 e art. 784, inciso IV, do Código de Processo Civil, sendo que o arquivamento do Inquérito Civil n. 06.2018.00000704-1 será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

## **9 DA CIÊNCIA DO ARQUIVAMENTO**

**Cláusula 13ª** - Ficam, desde logo, os COMPROMISSÁRIOS cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõem o § 3º do artigo 9º da Lei nº 7.347/85 e o artigo 49 do Ato n. 395/2018/PGJ.

## **10 DO FORO COMPETENTE**

**Cláusula 14ª** - Fica eleito o foro da Comarca de Imbituba para a



solução de quaisquer litígios decorrentes deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

Por estarem compromissados, firmam este TERMO, em 2 (duas) vias de igual teor.

Imbituba, 22 de fevereiro de 2021.

[assinado digitalmente]

**SANDRA GOULART Giesta da Silva**

Promotora de Justiça

**DR. Luis Antonio Dutra**

Advogado

**Valdeci Algemiro da Silva**

Compromissário

**Iracema Tomaz da Silva**

Compromissária