

Inquérito Civil n. 06.2016.00000725-5

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento nos artigos 127 e 129, II e III, da Constituição Federal; no artigo 97, parágrafo único, da Constituição do Estado de Santa Catarina; no artigo 25, IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, denominado **COMPROMITENTE** e, de outro lado, **Hilário Nicolau**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF n. 195.012.269-72 e RG n. 344.844, residente na Rua 7 de Setembro, n. 227, Centro, no município de Lindóia do Sul/SC; e **Município de Lindóia do Sul**, pessoa jurídica de direito público interno, por seu Prefeito Genir Loli, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, nos autos do Inquérito Civil n. **06.2016.00000725-5**, tem entre si acertado o seguinte:

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 (art. 127 da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que o art. 90, XII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n.º 738/19), estabelece como função institucional do Ministério Público a promoção das ações para defesa do meio ambiente, facultando-lhe a instauração de medidas administrativas que se fizerem necessárias, conforme art. 91 da mesma Lei;

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 Constituição Federal;

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/79, ao dispor sobre o parcelamento do solo urbano, proíbe a venda de parcela de loteamento ou desmembramento que não esteja devidamente registrado (art. 37), bem como em imóveis rurais, cuja pretensão seja a de dar características de urbanização;

CONSIDERANDO que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vem acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco e, por consequência, danos ao erário;

CONSIDERANDO a necessidade de se assegurar o cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a preservação do ambiente, a saúde, a segurança e a qualidade de vida da população;

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, 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, XIV);

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 a tramitação no âmbito do Ministério Público do Inquérito Civil n.º 06.2016.00000725-5, tendente a apurar informação dando conta de parcelamento irregular do solo, no imóvel de matrícula n. 5.029, Localizado na Rua da Paz, centro do Município de Lindóia do Sul, empreendimento denominado "Loteamento Elisa Nicolau", levado a efeito por Hilário Nicolau;

CONSIDERANDO que chegou ao conhecimento desta Promotoria de Justiça a notícia de que houve a venda de, pelo menos, uma parcela ideal do referido imóvel, com área original de 44.065,47m², para fins de moradia, com a abertura de rua e contando com infraestrutura básica, sem, contudo, ter sido realizado o necessário procedimento de parcelamento de solo urbano na forma de loteamento;

CONSIDERANDO que diante de tais informações, conclui-se que o proprietário do aludido imóvel deu início a um parcelamento irregular do solo, o qual se encontra pendente de regularização;

CONSIDERANDO, ainda, ser de interesse das partes o desenvolvimento urbano do loteamento em referência, especialmente para a preservação das áreas ambientalmente protegidas;

CONSIDERANDO, por fim, que nos casos de assentamentos consolidados, como o presente caso, *"O Poder Público se vê diante de um dilema: abdicar do cumprimento de sua legislação ou ignorar uma situação consolidada, condenando a comunidade à exclusão social. Tratam-se de alternativas antagônicas e a escolha de um dos caminhos implicará sacrifício do outro."* (In Temas de Direito Urbanístico, 4/São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005 (p. 203/213);

CONSIDERANDO a autorização para lavrar, com os interessados, termo de compromisso de ajustamento de conduta às exigências legais, como previsto no artigo 5.º, § 6.º, da Lei n. 7.347/1985 e artigo 25 do Ato n. 398/2018/PGJ, bem como o interesse manifestado pelos investigados em firmar o presente termo;

RESOLVEM celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento na Lei n. 7.347/85 e na Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n. 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – **OBJETO:** efetuar a regularização fundiária sustentável do loteamento clandestino de propriedade do compromissário **Hilário Nicolau**, realizado sobre o imóvel de matrícula n. 5.029, com área total de 44.065,47m², nos termos da Lei n. 6.766/1979, de forma a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CLÁUSULA SEGUNDA – para a consecução do objeto deste TAC, o Compromissário **HILÁRIO NICOLAU** compromete-se a:

2.1. Protocolar, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da intimação da homologação deste Termo de Ajustamento de Conduta pelo Conselho Superior do Ministério Público, no Instituto do Meio Ambiente – IMA, requerimento administrativo de **Licenciamento Ambiental** referente ao total da área em que foi implementado irregularmente o "Loteamento Elisa Nicolau" (matrícula "mãe" n. 5.029 do Registro de Imóveis de Ipumirim), bem como adequação do coeficiente a ser atingido por área verde, equipamentos urbanos, A.U.P.E., além de outras que sejam detectadas pelo órgão ambiental;

2.2. No mencionado pedido deverá o Compromissário consignar expressamente a metragem quadrada total da Área de Preservação Permanente (APP) do imóvel, de acordo com os parâmetros legais do Código Florestal (Lei Federal n. 12.651/2012) ou legislação mais protetiva ao meio ambiente;

2.3. O Compromissário ajusta que, no prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar do prazo acima capitulado, deverá ter executado toda e qualquer exigência expedida pelo Instituto do Meio Ambiente – IMA, para os fins de licenciamento ambiental e recuperação de áreas eventualmente degradadas;

2.4. Tendo em vista que o loteamento foi iniciado de forma

clandestina por meio da venda de lotes pendentes de registro, no prazo de 30 (trinta) dias após a obtenção da licença ambiental de operação, fica o compromissário obrigado a protocolar no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipumirim requerimentos de:

a) parcelamento do solo, na modalidade de loteamento, do total da área da matrícula n. 5.029 que será loteada, o que integra as parcelas ideais já comercializadas e demais áreas sobre a qual há interesse de parcelar;

b) averbação do presente Termo de Ajustamento de Condutas e do número da Licença Ambiental na sobredita matrícula de n. 5.029.

2.5. O Compromissário obriga-se a não realizar qualquer ato de alienação, ainda que informal, com exceção das anteriormente realizadas, nas áreas dispostas na matrícula imobiliária n. 5.029, bem como as decorrentes destas, em momento anterior ao registro imobiliário.

Parágrafo Único: O Compromissário, no prazo de 10 (dez) dias após a expiração dos prazos acima mencionados, deverá protocolizar a devida comprovação do cumprimento integral dos itens desta Cláusula Segunda nesta Promotoria de Justiça da Comarca de Ipumirim/SC;

CLÁUSULA TERCEIRA – MEDIDA COMPENSATÓRIA: Como medida compensatória indenizatória pelos danos provocados aos direitos tutelados pelo presente instrumento, nos termos do art. 8º, parágrafo único, do Assento nº 001/2013/CSMP, bem como, considerando a necessidade de institucionalizar a necessária sanção pedagógica e a fim de inibir futuros comportamentos semelhantes, o Compromissário **Hilário Nicolau** compromete-se a efetuar o pagamento da quantia de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, em 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas, cujo montante será revertido para o Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina;

Parágrafo Primeiro: o pagamento mencionado no *caput* será realizado mediante adimplemento de boletos a serem gerados nesta Promotoria de Justiça, sendo o primeiro deles com data de vencimento no dia 10 de abril de 2019

e os demais nos dias 10 (dez) dos meses subsequentes;

Parágrafo Segundo: Em caso de atraso no pagamento das parcelas, estará o Compromissário sujeito à incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês;

Parágrafo Terceiro: Até o dia 10 de abril de 2020, a medida compensatória deverá estar integralmente paga, sob pena de incidência de cláusula penal correspondente a acréscimo de 30% do valor total do montante previsto no *caput*, acrescida de correção monetária e juros de 1% ao mês;

Parágrafo Quarto: Para a comprovação das obrigações previstas nesta Cláusula, o Compromissário deverá encaminhar à Promotoria de Justiça, pessoalmente ou através de *e-mail* (ipumirimpj@mpsc.mp.br), cópia dos comprovantes de pagamento dos boletos, até 5 (cinco) dias após os prazos de vencimento.

CLÁUSULA QUARTA – MULTA PELO DESCUMPRIMENTO DAS

CLÁUSULAS: Em caso de descumprimento das obrigações assumidas neste Termo, o Compromissário sujeitar-se-á, relativamente às suas obrigações e a título de cláusula penal:

a) Em notificação de advertência, com prazo de 48 (quarenta e oito) horas para regularização, sob pena de imediata propositura das medidas judiciais cabíveis para sua execução e/ou anulação dos atos praticados com violação do presente ajuste ou de outras disposições legais;

b) Nos casos estipulados na Cláusula Segunda, em incidência de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser recolhido ao Fundo Estadual para Reconstituição de Bens Lesados, criado pelo Decreto Estadual n. 1.047/87, conforme art. 13 da Lei nº 7.347/1985, a cada situação de descumprimento constatada;

c) Incidem os itens 'a' e 'b' desta cláusula, da mesma forma, caso o Compromissário **Hilário Nicolau** deixe de cumprir os prazos estabelecidos pelo Instituto do Meio Ambiente – IMA, quando da necessidade de adequação dos

projetos e/ou documentos exigidos;

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos a título de cláusula penal de que tratam a Cláusula Quarta terão seus valores atualizados de acordo com índice oficial (INPC), desde a data da celebração deste compromisso até a data do efetivo desembolso, cujos valores serão revertidos em prol do Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados;

Parágrafo Segundo: O valor da multa por descumprimento do TAC incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas;

Parágrafo Terceiro: O valor da multa por descumprimento do TAC não exime o Compromissário de dar andamento à execução da obrigação inadimplida;

Parágrafo Quarto: Não sendo efetuado o depósito do valor da multa por descumprimento do TAC, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o que deveria ser depositado.

CLÁUSULA QUINTA – COMPROMISSO DO MUNICÍPIO DE LINDÓIA DO SUL: O Município de Lindóia do Sul compromete-se a não aprovar quaisquer obras de construção no Loteamento objeto do presente, devendo proceder à fiscalização da área e ao embargo administrativo das obras iniciadas a partir da assinatura deste Termo de Ajustamento de Condutas.

Parágrafo Primeiro: Para consecução do compromisso disposto no caput desta Cláusula, o Município encaminhará a esta Promotoria de Justiça relatórios de fiscalização em periodicidade trimestral, sendo o primeiro deles 20 (vinte) dias após a data de assinatura do presente Termo;

Parágrafo Segundo: Às pessoas que já fixaram residência no loteamento antes da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta não será permitida a realização de obras de ampliação e/ou redução das edificações já existentes;

Parágrafo Terceiro: O compromisso contido nesta cláusula cessará com a expedição da respectiva licença ambiental do Loteamento pelo Instituto do Meio Ambiente – IMA.

CLÁUSULA SEXTA: Comprovada a inexecução dos compromissos previstos neste TAC, será facultada ao Ministério Público a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, como providências e cominações judiciais que poderão vir a ser requeridas nas esferas civil, administrativa e criminal, além de eventuais embargos sobre o empreendimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – O cumprimento das obrigações ajustadas não isenta os Compromissários da observância das demais exigências da legislação em vigor e/ou em outras leis que vierem a ser editadas ou entrarem em vigor após sua assinatura;

CLÁUSULA OITAVA – Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, tampouco limita ou impede o exercício de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares;

CLÁUSULA NONA – Eventuais questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no Foro da Comarca de Ipumirim/SC, local em que está sendo firmado o presente ajuste;

CLÁUSULA DÉCIMA – O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra os Compromissários no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja integralmente cumprido;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – O presente Termo de Ajuste de Conduta entra em vigor na presente data, e os Compromissários ficam, desde já, cientificados de que com a formalização do presente será promovido o **arquivamento** do **Inquérito Civil n. 06.2016.00000725-5**, sendo-lhes possível, até a sessão do Conselho Superior do Ministério Público que apreciar a promoção de

arquivamento, apresentar razões escritas ou documentos.

Assim, justos e acertados, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/1985.

Ipumirim, 25 de março de 2019.

LUCAS DOS SANTOS MACHADO

Promotor de Justiça

HILÁRIO NICOLAU

CPF n. 195.012.269-72

Willian Jadiel Fabry

Advogado – OAB/SC n. 26.206

GENIR LOLI

Prefeito do Município de Lindóia do Sul

Testemunhas:

Aline da Silva

Assistente de Promotoria de Justiça

Letícia Menegat Weis

Assistente de Promotoria de Justiça