

Inquérito Civil n. 06.2020.00004948-0

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça em exercício na 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Videira/SC, e **ANA REGINA CASALETTO**, brasileira, solteira, aposentada, RG n. 202.332 SESP-SC, inscrita no CPF sob n. 075.524.839-20, nascida em 5-8-1948, natural de Videira/SC, filha de Jacob Casaletti e de Armelinda Maroli Casaletti, residente e domiciliada na Rua Jacob Casaletti, n. 201, Centro, no Município de Arroio Trinta/SC, e **GLOTILDE CASALETTO**, brasileira, viúva, conselheira tutelar, RG n. 226.908 SESP-SC, inscrita no CPF sob n. 296.566.219-72, nascida em 1º-7-1958, natural de Arroio Trinta/SC, filha de João Casaletti e de Edite Mafioletti Casaletti, residente e domiciliada na Rua Jacob Casaletti, n. 235, Centro, no Município de Arroio Trinta/SC, neste ato acompanhadas pelo advogado Humberto Luiz Gemelli (OAB/SC n. 13.560), nos autos do Inquérito Civil n. 06.2020.00004948-0, com fundamento no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019:

**CONSIDERANDO** que incumbe ao Ministério Público a defesa dos interesses sociais e individuais indisponíveis (artigo 129 da Constituição Federal) e a proteção dos interesses difusos, coletivos (artigo 127, inciso III, da Constituição Federal) e individuais homogêneos (artigo 127, inciso IX da Constituição Federal);

**CONSIDERANDO** que a Constituição Federal, em seu artigo 182, afirma 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"*;

**CONSIDERANDO** que a Constituição Federal assegura, em seu artigo 5º, inciso XXII, o direito de propriedade, o qual, nos termos do inciso XXIII, deverá atender a sua função social;

**CONSIDERANDO** as diretrizes, os princípios e os instrumentos

**2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Videira-SC**

jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 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** o disposto no artigo 2º do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que dá, dentre outras, as seguintes diretrizes gerais para a política urbana: I) sustentabilidade das cidades; II) cooperação entre governos e iniciativa privada; III) planejamento das cidades; IV) proteção e preservação ao meio ambiente; V) regularização fundiária;

**CONSIDERANDO** as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), que fixam normas que concretizem a função social da terra, a justiça social e o bem-estar do trabalhador rural e o desenvolvimento econômico do país, bem como do equilíbrio ambiental;

**CONSIDERANDO** que o parcelamento do solo urbano é instituto de Direito Urbanístico que tem como principal finalidade ordenar o espaço urbano destinado à habitação, conforme a Lei n.º 6.766/1979;

**CONSIDERANDO** a necessidade de assegurar o fiel 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** que, em se tratando de área rural, não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, mas somente para fins agrossilvipastoris ou de turismo rural, nos termos do artigo 3º, *caput*, da Lei n. 6.766/1979, *in verbis*: "*somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal*";

**CONSIDERANDO** que o artigo 65 do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64) estabelece que o imóvel rural não poderá ser parcelado em dimensão inferior ao módulo de propriedade rural;

**CONSIDERANDO** que a área mínima para o parcelamento do solo

**2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Videira-SC**

para fins rurais no Município de Arroio Trinta/SC é de 3 (três) hectares<sup>1</sup>.

**CONSIDERANDO** que a Lei n.º 6.766/1979, a Lei 4.504/1964 e a Lei Complementar Municipal n. 1026/2004 fixaram os requisitos mínimos de interesse social e infraestrutura básica para o parcelamento do solo urbano e rural, entre os quais, os equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

**CONSIDERANDO** que o artigo 3º, *caput*, da Lei nº 6.766/1979, exige que a área a ser objeto de parcelamento para fins urbanos deve situar-se em zona urbana, de expansão ou de urbanização específica, assim definitivas pelo plano diretor ou aprovadas em lei municipal.

**CONSIDERANDO** que o artigo 4º, Parágrafo Único, da Lei n. 1026/2004, estabelece que só será admitido o parcelamento em zona rural com a prévia anuência do Município e aprovação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA ou dos órgãos Estaduais e Federais de controle do meio ambiente;

**CONSIDERANDO** que o loteamento irregular é aquele que, muito embora aprovado pelo poder público e/ou registrado no registro de imóveis competente, não foi executado atendendo as exigências da Lei n. 6.766/1979. Já o **loteamento clandestino** é aquele que não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no cartório de registro de imóveis competente, resultado inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes;

**CONSIDERANDO** que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vêm 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** o disposto no artigo 5º, §6º, da Lei 7.347/1985, que estabelece que "*Os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados*

---

<sup>1</sup> Conforme tabela de Índice Básico do INCRA em Santa Catarina.

**2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Videira-SC**

*compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial".*

**CONSIDERANDO** que "O Compromisso de Ajustamento de Conduta é instrumento de garantia dos direitos e interesses difusos e coletivos, individuais homogêneos e outros direitos de cuja defesa está incumbido o Ministério Público, com natureza de negócio jurídico que tem por finalidade a adequação da conduta às exigências legais e constitucionais, com eficácia de título executivo extrajudicial a partir da celebração", consoante dispõe o artigo 25 do Ato 395/2018/PGJ.

**CONSIDERANDO** que, na data de 20-11-2020, o Ministério Público de Santa Catarina instaurou o Inquérito Civil n. 06.2020.00004948-0, com o objetivo de **apurar possível parcelamento irregular do solo no imóvel rural n. 12.070, localizado no Município de Arroio Trinta-SC;**

**CONSIDERANDO** que as COMPROMISSÁRIAS manifestaram interesse em solucionar o caso por meio consensual;

**CONSIDERANDO** que, com a celebração do presente Termo de Ajustamento de Conduta, todos os fins da Ação Civil Pública serão atingidos, notadamente a correta regularização do parcelamento irregular do imóvel sob a matrícula n. 12.070, localizado no Município de Arroio Trinta/SC;

**RESOLVEM**

Firmar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC)**, nos seguintes termos:

**I - DO OBJETO:**

**Cláusula 1ª:** O presente Termo de Ajustamento de Conduta tem por objeto a regularização do loteamento existente no imóvel de matrícula n. 12.070, com área total de 191.188,20 m<sup>2</sup>, localizado em Arroio Trinta/SC, em razão do parcelamento do solo realizado de forma irregular.

**II - DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DAS COMPROMISSÁRIAS**

**Cláusula 2ª:** As **COMPROMISSÁRIAS** comprometem-se a, no **prazo de 12 (doze) meses**, contados da assinatura do presente termo, elaborar **estudo técnico de diagnóstico socioambiental** da área de ocupação existente ao imóvel de matrícula n. 12.070, com área total de 191.188,20 m<sup>2</sup>, localizado em Arroio Trinta/SC, devendo ser assinado por equipe multidisciplinar de profissionais técnicos, concursados ou com ART ou RRT, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- 1) A caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área.
- 2) A identificação correta do zoneamento rural e/ou urbano do imóvel, conforme critérios definidos pela legislação municipal;
- 3) dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área.
- 4) A especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos.
- 5) A identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas.
- 6) A indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização.
- 7) A avaliação dos riscos ambientais.

**Parágrafo primeiro:** No estudo socioambiental referido no *Item 1*, poderão constar laudos técnicos e estudos já existentes e realizados na área objeto de regularização.

**Parágrafo segundo:** No **prazo de 5 (cinco) dias**, contados da conclusão do estudo socioambiental, as **COMPROMISSÁRIAS** farão a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça, que irá instaurar Procedimento Administrativo próprio para fiscalização das obrigações.

**Cláusula 3ª:** As **COMPROMISSÁRIAS** comprometem-se a, no **prazo de 36 (trinta e seis) meses**, contados da finalização do estudo técnico de diagnóstico socioambiental, regularizar o parcelamento do solo. A regularização do solo localizado em área urbana ocorrerá mediante procedimento de loteamento ou desmembramento, conforme a Lei n.º 6.766/1979. A regularização do solo localizado em área rural ocorrerá na forma da Lei 4.504/1964.

**Parágrafo primeiro:** A regularização urbana compreende a obtenção das licenças ambientais pertinentes, a aprovação do empreendimento no setor competente da Prefeitura Municipal, o registro na serventia imobiliária e a execução de todas as obras de infraestrutura no imóvel que porventura se façam necessárias, incluídas aquelas referentes aos equipamentos urbanos/rurais e comunitários, observadas as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/1979, Lei Estadual n. 17.492/2018 e na Lei Complementar Municipal n. 1026/2004, além de outras aplicáveis à espécie.

**Parágrafo segundo:** A regularização rural compreende a obtenção das licenças ambientais pertinentes, a prévia ciência do setor competente do Município e a devida aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA ou dos órgãos Estaduais e Federais de controle do meio ambiente, observadas as exigências previstas na Lei n. 4.504/1964/1979, Lei Estadual n. 17.492/2018 e na Lei Complementar Municipal n. 1026/2004, além de outras aplicáveis à espécie.

**Parágrafo terceiro:** Uma vez escoado o prazo estipulado no *caput* da presente cláusula, as **COMPROMISSÁRIAS** deverão comprovar, no prazo de 15 (quinze) dias, a regularização do empreendimento, mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel a esta Promotoria de Justiça e da aprovação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, acompanhada de vistoria realizada pelo setor competente da Prefeitura Municipal;

**Parágrafo quarto:** As **COMPROMISSÁRIAS** assumem a obrigação de não promover qualquer ato de alienação do imóvel, ou de parte deste, sob qualquer forma (ou anuência a alienação de terceiros), até a completa regularização do parcelamento do solo, na forma descrita na presente Cláusula;

**2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Videira-SC**

**Parágrafo quinto:** O prazo previsto no *caput* poderá ser prorrogado no caso de caso fortuito ou força maior, incluída demora excessiva na concessão das licenças, desde que não imputáveis às **COMPROMISSÁRIAS**;

**Parágrafo quinto:** Não sendo possível a regularização do empreendimento por qualquer razão, as **COMPROMISSÁRIAS** assumem obrigação de comunicar o fato imediatamente ao Ministério Público, caso em que serão verificadas as providências cabíveis;

**Cláusula 4ª:** Constatada a existência de dano ambiental no estudo técnico de diagnóstico socioambiental, as **COMPROMISSÁRIAS** comprometem-se a, no **prazo de 3 (três) meses**, contados do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, cumprir a obrigação de fazer de providenciar, elaborar e protocolar, junto ao Órgão Ambiental Competente, projeto de recuperação ambiental da área, observada a solução técnica exigida e o cronograma a ser definido no projeto que será aprovado pelo órgão ambiental, para a integral recuperação dos danos. Quando houver necessidade, deverão também apresentar a licença ambiental pertinente.

**Parágrafo único:** No **prazo de 5 (cinco) dias** após o protocolo do projeto de recuperação ambiental, deverão as **COMPROMISSÁRIAS** apresentarem cópia do protocolo ao Ministério Público.

**Cláusula 5ª:** As **COMPROMISSÁRIAS** comprometem-se a adotar todas as providências indicadas e exigidas pelo órgão ambiental em relação à recuperação da área ambiental degradada.

### **III – DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 6ª:** O descumprimento de quaisquer das obrigações (principais ou acessórias) resultará na execução judicial forçada das obrigações assumidas, sem prejuízo do pagamento das multas previstas pelo descumprimento das cláusulas ajustadas no presente instrumento.

**Cláusula 7ª:** Para o caso de descumprimento das obrigações, fica ajustada a MULTA PESSOAL às **COMPROMISSÁRIAS**, no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), por dia de atraso, que será devida independentemente de



**2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Videira-SC**

notificação, passará a incidir a partir do dia imediato (inclusive) ao do vencimento e será revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

**Parágrafo primeiro:** O valor da multa não exime as **COMPROMISSÁRIAS** de cumprir a obrigação inadimplida;

**Parágrafo segundo:** 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;

**IV – DA FISCALIZAÇÃO**

**Cláusula 8ª:** A fiscalização das cláusulas do presente termo de ajustamento de conduta será realizada pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina, por meio de Procedimento Administrativo a ser aberto, da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Videira, o qual será comunicado por *e-mail*.

**V – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Cláusula 9ª:** As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, que poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

**Cláusula 10:** O Ministério Público de Santa Catarina compromete-se a não dar andamento em nenhuma medida judicial cível relacionada ao convencionado no presente ACORDO contra as **COMPROMISSÁRIAS**, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

**VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 11:** Para fins do disposto no § 5º do artigo 27 do Ato n. 395/2018/PGJ, as **COMPROMISSÁRIAS**, devidamente assistidas pelo (a) procurador (a) abaixo assinado, **ACEITAM** o presente acordo de livre e espontânea vontade e, por estarem concordes, firmam as partes o presente instrumento, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985.



---

**2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Videira-SC**

**Cláusula 12:** As partes elegem o foro da Comarca de Videira/SC (2ª Vara Cível) para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente Compromisso.

**Cláusula 13:** Para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o órgão ministerial abaixo nominado submeterá o presente acordo à apreciação Conselho Superior do Ministério Público, para fins de homologação.

Videira, 04 de abril de 2023.

[assinado digitalmente]

**RENE JOSÉ ANDERLE**

**Promotor de Justiça**

**ANA REGINA CASALETTO**

Compromissária

**GLOTILDE CASALETTO**

Compromissária

**Humberto Luiz Gemelli**

**OAB/SC n. 13.560**