

Inquérito Civil n. 06.2020.00005001-0

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA**, por seu órgão de execução que a este subscreve, doravante denominado **COMPROMITENTE**, e **ADAIR ADÍLIO RODOLFO**, brasileiro, casado, natural de Urussanga/SC, vigia, RG n. 772.363 SSP/SC, CPF n. 399.024.209-15, nascido em 23/12/1959, filho de Adílio Rodolfo e de Maria Duarte Rodolfo, residente e domiciliado à Rua das Pedras, n. 638, Bairro Tapera, em Florianópolis/SC, CEP 88049315, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2020.00005001-0, tem entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO que o Ministério Público, por força do art. 129, inciso III, da Constituição Federal, é o órgão público encarregado de promover o Procedimento Preparatório, Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do Consumidor, do Meio Ambiente e de outros interesses transindividuais;

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'* (Constituição Federal, art. 225, *caput*);

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

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, inciso XIV);

CONSIDERANDO as diretrizes gerais da política urbana previstas no art. 2º, incisos I, VI "c", e XIV da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades);

CONSIDERANDO que os danos ambientais provocados pela ocupação irregular do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos à manutenção do equilíbrio ecológico e da saúde da população, além de acarretar sérios riscos e prejuízos à ordem urbanística;

CONSIDERANDO que a divisão de áreas de imóveis urbanos é regulada pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n.º 6.766/79);

CONSIDERANDO o que dispõe o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79¹;

CONSIDERANDO que o art. 18, inciso V da Lei n.º 6.766/79 estabelece que, para o registro do loteamento será necessária a apresentação do ato de aprovação da Prefeitura Municipal, no qual constará a execução das obras exigidas pela legislação municipal, incluindo, no mínimo, as vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e obras de escoamento de águas pluviais ou da aprovação de um cronograma para sua implantação, com duração máxima de 4 (quatro) anos;

CONSIDERANDO que já dispunha o art. 4º, inciso I, do mesmo diploma legal, que os loteamentos devem possuir, no mínimo: áreas destinadas a sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação prevista no plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

¹ Art. 3º 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. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CONSIDERANDO que, por equipamentos urbanos, o art. 5º, parágrafo único, da Lei n.º 6.766/79, entende todos aqueles referentes ao abastecimento de águas, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

CONSIDERANDO ser obrigação dos loteadores a execução dos projetos de infraestrutura básica, estando inclusive sujeitos ao ressarcimento de danos à desapropriação, medidas previstas nos artigos 40 e 41 da Lei n.º 6.766/79;

CONSIDERANDO que, quanto à tramitação do processo de aprovação do loteamento, pode-se fixar as seguintes fases: **a)** pedido de diretrizes (arts. 6º e 7º da Lei n.º 6.766/79); **b)** apresentação do projeto (art. 9º da Lei n.º 6.766/79); **c)** aprovação pela Prefeitura (art. 12 da Lei n.º 6.766/79); **d)** pré-registro: nesta fase é obrigatória a publicação do pedido de registro e, se houver impugnação, será a mesma decidida pelo juiz competente; **e)** execução: o projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no programa de execução, com duração máxima de dois anos, sob pena de caducidade da aprovação (art. 12, §1º, e art. 18, inciso V da Lei n.º 6.766/79; e, **f)** registro (arts. 18 a 24 da Lei n.º 6.766/79);

CONSIDERANDO que as áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei de 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 de área 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 tramita nesta Promotoria de Justiça o **Inquérito Civil n.º 06.2020.00005001-0**, com o objetivo de apurar a possível instalação de loteamento clandestino em imóvel de propriedade de **Adair Adílio Rodolfo**, situado na Rua Adílio Rodolfo, Bairro Bentos, em Laguna/SC;

CONSIDERANDO que foi constatado o parcelamento do solo em uma área de aproximadamente 1 ha, dividida em 32 (trinta e dois) lotes, com tamanhos variados, sem a autorização do órgão ambiental competente, razão pela qual houve a aplicação do Auto de Infração Ambiental n. 413/2020 pela Fundação

Lagunense do Meio Ambiente em desfavor do Compromissário;

CONSIDERANDO a ausência de infraestrutura no local objeto de investigação;

CONSIDERANDO a ausência de registro e autorização de parcelamento do solo pelo Compromissário junto à Fundação Lagunense do Meio Ambiente - FLAMA;

CONSIDERANDO o interesse do COMPROMISSÁRIO em promover a regularização do loteamento clandestino, assumir a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura necessárias, e assumir o compromisso de reservar e preservar área verde no local e recompor qualquer dano que porventura foi ou seja provocado ao meio ambiente;

CONSIDERANDO, ao final, a autorização para lavrar com o interessado termo de compromisso de ajustamento de condutas às exigências legais, como previsto no art. 5º, § 6º da Lei 7.347/85;

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA**, representado neste ato pela Promotora de Justiça Substituta ora subscrevente, que responde pela 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Laguna, e o COMPROMISSÁRIO **ADAIR ADÍLIO RODOLFO** resolvem formalizar, neste instrumento, termo de compromisso de ajustamento de condutas, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto promover a regularização de loteamento clandestino implantado em imóvel de propriedade de **Adair Adílio Rodolfo**, situado na Rua Adílio Rodolfo, Bairro Bentos, em Laguna/SC, coordenadas geográficas 22J 716085,00 mE, 6855616,00 mS, com área aproximada de 1.000m² sem a observação da Lei 6.766/79.

CLÁUSULA SEGUNDA - Obrigações

Item 1 - O COMPROMISSÁRIO se compromete na obrigação de fazer consistente em promover futuramente a regularização da posse e possível loteamento clandestino, por si implantado em área aproximada de 1.000m², nas coordenadas geográficas 22J 716085,00 mE, 6855616,00 mS, na Rua Adílio

Rodolfo, Bairro Bentos, em Laguna/SC e para tanto:

Item 2 – Considerando a inexistência de propriedade quanto ao imóvel objeto deste Inquérito Civil e a adoção de medidas para melhor estudo do caso, inclusive sobre o reconhecimento da posse pelo requerido e seus irmãos, as obrigações de fazer serão rediscutidas em momento futuro, com nova reunião para daqui a 60 dias;

Item 3 – O COMPROMISSÁRIO nesse ínterim se compromete na obrigação de fazer, **no prazo de 10 (dez) dias** contados da assinatura do presente termo, a afixar na entrada do Loteamento em questão placa em local visível, de 2mx3m com as informações (i) Inquérito Civil e número, (ii) com dizeres **'LOTEAMENTO PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO POR TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA COM O MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA. PROIBIDA COMERCIALIZAÇÃO DE SEUS LOTES'**, (iii) data da assinatura do TAC; (v) imagem do levantamento planialtimétrico do imóvel. A comprovação do avençado se dará mediante apresentação de registro fotográfico nesta Promotoria de Justiça, no mesmo prazo.

CLÁUSULA TERCEIRA - Obrigação de Não Fazer

Item 1 - Como medida impeditiva de novos danos ambientais, o COMPROMISSÁRIO se compromete na obrigação de não fazer, consistente em não realizar nenhuma construção nova, salvo aquelas já existentes, não realizar qualquer negócio jurídico, como a venda de lotes, novas construções, dentre edificações, benfeitorias ou aterros até a regularização do loteamento;

Item 1.1 – O descumprimento dos comandos insertos ensejará, além do pagamento da multa de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por ato e na demolição da construção irregular e na instauração de Inquérito Policial para apurar o crime previsto no artigo 50 da Lei n. 6.766/79.

CLÁUSULA QUARTA - Fiscalização do TAC

A fiscalização das cláusulas do presente compromisso de ajustamento de conduta será realizada pelo Ministério Público, quando esgotados os prazos anteriormente previstos ou quando se fizer necessário, o qual poderá se valer do auxílio dos órgãos ambientais e polícia militar ambiental, por meio de

vistorias, bem como ser encaminhado ao Município em assunção de obrigação.

CLÁUSULA QUINTA - Inexecução

A inexecução do presente compromisso pelo Compromissário, e a inobservância a quaisquer dos prazos e obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelo Compromissário ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, iniciar a imediata execução do presente título.

CLÁUSULA QUINTA – Reajuste do termo

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.

CLÁUSULA SÉTIMA - Cláusula penal

O descumprimento de quaisquer das cláusulas anteriores, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito, formal e devidamente justificados ao Ministério Público Estadual, sujeitará o inadimplente, na medida de sua responsabilidade, ao pagamento de multa diária correspondente a R\$500,00 (quinhentos reais) - exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com o índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até o efetivo desembolso, a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL), sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

Item 1 - Quaisquer das multas estipuladas nesta cláusula serão revertidas ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados, cujo valor deverá ser pago em espécie mediante Guia de Depósito.

Item 2 – Para a execução da referida multa e tomada das medidas legais pertinentes, será necessário tão somente relatório, auto de constatação ou de infração, ou documento equivalente lavrado pelos órgãos ambientais fiscalizadores.

CLÁUSULA OITAVA - Postura do Ministério Público

Compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em

desfavor do COMPROMISSÁRIO, 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.

CLÁUSULA NONA - Abrangência do compromisso

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.

CLÁUSULA DÉCIMA - Vigência

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Formação do título executivo extrajudicial

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. 06.2020.00005001-0** será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85 e o artigo 49 do Ato n. 395/2018/PGJ.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Foro competente

Fica eleito o foro da Comarca de Laguna/SC para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

Por estarem compromissados, firmam este **TERMO**, em duas vias de igual teor, que não acarretará o arquivamento deste Inquérito Civil, por ser apenas parcial.

Laguna/SC, 14 de dezembro de 2020.

[assinado digitalmente]

RAÍZA ALVES REZENDE
Promotora de Justiça Substituta
Compromitente

ADAIR ADÍLIO RODOLFO
Compromissário