

Inquérito Civil n. 06.2019.00005740-2

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça, doravante denominado **COMPROMITENTE**, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento no art. 127, *caput*, e art. 129, incisos II e III, da Constituição Federal; no art. 25, inciso IV, da Lei nº 8.625/93; no art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85; e ; e, o **MUNICÍPIO DE SUL BRASIL/SC**, denominado **COMPROMISSÁRIO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Dr. José Leal Filho, n. 589, em Sul Brasil/SC, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **ÉDER IVAN MARMITT**, acompanhado da Procuradora do Município, DRA. ELISANDRA ALBANI, OAB/SC 53.024, que também subscreve o presente termo, diante das constatações e informações reunidas no **Inquérito Civil n. 06.2019.00005740-2**.

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 que meio ambiente segundo o artigo 3º, inciso I, da Lei n. 6.938/81, é *"o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas"*;

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 Constituição Federal, 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 nº 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, as 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, segundo o Estatuto das Cidades, entre outras, são diretrizes gerais da política urbana: I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; (...); VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (...) c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana"; (...) XIV – 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;

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 Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000, que alterou a Constituição Federal de 1988, trouxe à categoria de direitos sociais a moradia, junto com a educação, saúde, trabalho, lazer, segurança, previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados. Ou seja, após 12 anos de sua edição original, a Constituição finalmente consagrou o direito à moradia como um dentre aqueles que conferem dignidade aos cidadãos;

CONSIDERANDO que o direito à moradia é reconhecido como um direito humano em diversas declarações e tratados internacionais de direitos humanos do qual o Estado Brasileiro é parte, em especial na Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948 (artigo XXV), no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966 (artigo 11), a Convenção Sobre os Direitos da Criança de 1989 (artigo 21), na Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver, de 1976, na Agenda 21 sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992 (Capítulo 7);

CONSIDERANDO, ainda, que o direito à moradia e o direito a cidades sustentáveis, reconhecidos como direitos humanos pelo sistema internacional e nacional de proteção dos direitos humanos, são os fundamentos para a promoção de uma política urbana que tenha como meta e prioridade a urbanização e regularização dos assentamentos precários visando a melhoria das condições de vida, tanto no aspecto da moradia como ambiental, através da flexibilização dos padrões urbanísticos (art. 2º, XIV da Lei nº 10.257/01);

CONSIDERANDO, a seu turno, que a ordem urbanística também impulsiona a atuação ministerial, sendo que também encontra amparo na Constituição Federal, nos termos do art. 182, que assim estabelece: "*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 a necessidade de se compatibilizar, no caso presente, o conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

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

CONSIDERANDO que, já dispunha o art. 4º, inciso I, do mesmo diploma legal, que os loteamentos devem possuir, no mínimo: áreas destinadas a sistemas 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;

CONSIDERANDO competir ao Município, *"quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes"*, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766/79;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 40, §5º, da Lei nº 6.766/79, a regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º do aludido diploma legal, ressalvado o disposto no §1º desse último;

CONSIDERANDO o que dispõe o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79: *"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 o advento da Lei nº 13.465/17, na data de 11 de julho de 2017, trouxe novos conceitos e parâmetros à regularização fundiária em âmbito nacional;

CONSIDERANDO a outorga do Decreto nº 9.310, em 15 de março de 2018, que veio estabelecer as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana, regulamentando, deste modo, a Lei 13.465/17;

CONSIDERANDO que a Lei nº 13.465/17 instituiu para o *“território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”*, conforme art. 9º do referido Diploma;

CONSIDERANDO que no presente caso a modalidade de Reurb é de interesse social (Reurb-S), que compreende a *“regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal”*, de acordo com o preconizado no inciso I, do art. 13, da Lei nº 13.465/17 e que, portanto, serão isentos de custas e emolumentos, dentre outros, os seguintes atos registrais expressos no § 1º desse dispositivo legal, sendo eles: I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; II - o registro da legitimação fundiária; III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo;

CONSIDERANDO que no presente caso a modalidade de Reurb é de interesse social (**Reurb-S**), assim a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda **não poderá ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no País**, conforme art. 6º, parágrafo único, do Decreto 9.310/18;

CONSIDERANDO que no presente caso a modalidade de Reurb é interesse social (Reurb-S), sendo que a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; não ter sido o

beneficiário contemplado com por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação;

CONSIDERANDO que núcleo urbano informal é definido como *“aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização”*, conforme art. 11, II, da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO a possibilidade de instituição de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território, que constitui *“parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo”*, não estando, no entanto, a Reurb condicionada a sua existência. (§§ 1º e 2º, do art. 18, da Lei nº 13.465/2017);

CONSIDERANDO a possibilidade de efetuar o procedimento de Reurb na modalidade de legitimação fundiária em área pública desde que o núcleo urbano informal em cuja área seja comprovadamente existente em 22 de dezembro de 2016, conforme o art. 23 da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO que *“constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior; II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes; III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda; V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade; VI - garantir o direito social à moradia digna e*

às condições de vida adequadas; VII - garantir a efetivação da função social da propriedade; VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo; X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.”, conforme dispõe o art. 10, da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO que se trata de **Reurb-S promovida sobre bem público**, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério município que, para tanto, deverá ser encaminhado ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário, conforme preconiza o art. 17 e seu parágrafo único, da Lei nº 13.465/17.

CONSIDERANDO que na Reurb-S realizada em **área pública** *“cabem ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária”,* conforme dispõe o art. 33, parágrafo único, I, ‘a’ da Lei nº 13.465/17.

CONSIDERANDO o que dispõe os arts. 35 e 36 da Lei nº 13.465/17 definem quais são os requisitos a serem observados no projeto de regularização fundiária;

CONSIDERANDO que prescreve o art. 35 da Lei nº 13.465/17: *“O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os*

demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; IV - projeto urbanístico; V - memoriais descritivos; VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso; IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.”

CONSIDERANDO que, conforme art. 36 da Lei nº 13.465/17, o projeto urbanístico de regularização fundiária deve conter, no mínimo, a indicação: “*I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas; II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver; III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada; IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; V - de eventuais áreas já usucapidas; VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias; VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias; VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município”;*

CONSIDERANDO que, por infraestrutura essencial que deve ser contemplada na Reurb, o §1º do art. 36 da Lei nº 13.465/17 elenca: “*I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III - rede de energia elétrica domiciliar; IV - soluções de drenagem, quando necessário; e V - outros*

equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais”;

CONSIDERANDO que, se houver área disponível que integre o núcleo urbano informal consolidado, deve-se resguardar, preferencialmente o percentual de 35% sobre o total da gleba para fins de instalação de equipamentos urbanos e preservação de áreas verdes;

CONSIDERANDO que somente se não houver disponibilidade na área pode-se aplicar o disposto no art. 11, §1º, da Lei nº 13.465/17, que dispõe: *“para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios”*;

CONSIDERANDO que na Reurb-S, caberá ao Município “diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção”, nos termos do art. 37 da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO que, em caso de ser constatada a existência de núcleo urbano informal consolidado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em unidade de conservação, a Reurb-S também deverá observar o disposto no art. 64 da Lei nº 12.651/12, tornando-se obrigatória a elaboração de estudos técnicos (estudo socioambiental, para diagnosticar e prognosticar) que justifiquem as melhorias ambientais em relação a ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso, nos termos do art. 11, §2º da Lei nº 13.465/17;

CONSIDERANDO que, para fins de Reurb de **bem público**, pode o Município, mediante autorização legislativa e avaliação prévia, promover a doação dos imóveis aos concessionários de baixa renda, dentro do procedimento de regularização fundiária de interesse social, sem a necessidade de procedimento licitatório, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.465/17¹;

¹ Art. 71. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no [inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#).

CONSIDERANDO a previsão constante no art. 17 da Lei nº 6.766/79², que estabelece inalterabilidade dos espaços comunitários decorrentes da implantação de loteamentos, é direcionada ao empreendedor, mas não à municipalidade, que recebe a área. Sobre o tema, segue a lição de Diógenes Gasparini³: "*(...) O Município poderá, movido por interesse público, alterar essa destinação após a execução do parcelamento (...)*";

CONSIDERANDO que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano e a ocupação desordenada de áreas públicas e privadas 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 que o artigo 36, § 2º, da Lei n. 13.465/2017 estabelece que a Reurb pode abranger o núcleo urbano informal de forma total ou parcial;

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, compatibilizando-a com o direito constitucional à moradia;

CONSIDERANDO a tramitação no âmbito da Promotoria de Justiça de Modelo o Inquérito Civil n. 06.2019.00005740-2, com o objetivo de apurar possível loteamento clandestino no Bairro São Cristóvão, em Sul Brasil/SC;

CONSIDERANDO que no local há 15 (quinze) lotes em situação irregular na área pública (matrícula n. 9.861 – ORI de Pinhalzinho), ocupados por famílias que se enquadram no conceito de baixa renda;

CONSIDERANDO que no local há fornecimento de energia elétrica e água, conforme Ata de Reunião anexa nas p. 8-10 do Inquérito Civil n. 06.2019.00005740-2;

² Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

³ GASPARINI, Diogenes. O município e o parcelamento do solo. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 87.

CONSIDERANDO, por fim, o interesse do Município de Sul Brasil/SC em realizar a **regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) de área pública ocupada**, encontrando-se legitimado para tal (art. 14, inciso I, da Lei nº 13.465/17) e assumindo a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura necessárias, além de assumir o compromisso de preservar a área verde restante no local e recompor qualquer dano que porventura foi ou seja provocado ao meio ambiente, além de estimular o processo de inclusão social das referidas famílias, promovendo a relocação daquelas instaladas em área de risco que não comporte a sua eliminação, correção ou administração (art. 39 da Lei nº 13.465/17);

RESOLVEM CELEBRAR o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, relativo à **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) EM ÁREA PÚBLICA**, com fundamento no art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85 e art. 94 da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar nº 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do objeto

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a adoção de medidas indispensáveis à regularização fundiária urbanística e ambiental para fins de habitação de interesse social (Reurb-S) de área pública de ocupações precárias existentes nos Lotes Urbanos n. 01, 02, 03 e 04 e Parte do Lote Urbano n. 08, da quadra n. 32, com áreas respectivas de 1.120m², 920, m², 1.989 m² e 3.986 m², situados na Rua Vereador Abel Sauer, esquina com a Rua Vereador Mansueto Zanotto, Bairro São Cristóvão, na cidade de Sul Brasil, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Pinhalzinho sob o n. 9.861.

CLÁUSULA SEGUNDA – Da obrigação geral

O **MUNICÍPIO DE SUL BRASIL/SC**, compromete-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização fundiária de interesse social

(Reurb-S) da área de ocupações precárias existentes nos Lotes Urbanos n. 01, 02, 03 e 04 e Parte do Lote Urbano n. 08, da quadra n. 32, com áreas respectivas de 1.120m², 920, m². 1.989 m² e 3.988 m², situados na Rua Vereador Abel Sauer, esquina com a Rua Vereador Mansueto Zanotto, Bairro São Cristóvão, na cidade de Sul Brasil, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Pinhalzinho sob o n. 9.861, adotando todas as medidas técnicas, jurídicas e de infraestrutura necessárias para tanto, inclusive com a eventual retirada de famílias instaladas em área de risco que não comporte a eliminação, correção ou administração deste.

CLÁUSULA TERCEIRA – Das obrigações específicas

Item 01. Apenas o núcleo urbano informal consolidado será objeto de Reurb.

Item 02. O **MUNICÍPIO DE SUL BRASIL/SC** compromete-se, no **prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, contados da assinatura do presente termo, a elaborar **estudo técnico socioambiental** da área de ocupação existente no imóvel matrícula n. 9.861/ORI de Pinhalzinho, devendo ser assinado por profissionais técnicos do Município ou contratados (ex.: engenheiro civil, assistente social, projetista, arquiteto etc), contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- 1) A caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área.
- 2) A identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área.
- 3) A especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos.
- 4) 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.
- 5) A especificação dos núcleos urbanos informais consolidados existentes na área.
- 6) A identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico.
- 7) 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.

8) A avaliação dos riscos ambientais.

Parágrafo primeiro. O estudo socioambiental referido no Item 02 poderá constar laudos técnicos e estudos sociais já existentes e realizados na área objeto da Reurb-S.

Parágrafo segundo. No prazo de 15 (quinze) dias contados da conclusão do estudo socioambiental, o COMPROMISSÁRIO fará a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça;

Parágrafo terceiro. Evidenciando-se não se tratar de caso de regularização fundiária, o Município deliberará, fundamentadamente, pelo indeferimento do requerimento ou pela não instauração do procedimento administrativo de Reurb (Lei Federal n. 13.465, de 2017, art. 30, § 2º).

Item 03. O **MUNICÍPIO DE SUL BRASIL** compromete-se, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da finalização do estudo socioambiental, a elaborar o projeto de regularização fundiária de interesse social, que deverá conter, no mínimo, os elementos previstos no art. 35 da Lei nº 13.465/17, quais sejam:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o

caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo primeiro. O projeto de parcelamento do solo – regularização fundiária de interesse social deverá ser analisado e aprovado pelo Prefeito Municipal por meio de decreto ou ato administrativo equivalente, correspondendo a aprovação ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S);

Parágrafo segundo. As famílias de baixa renda que efetivamente estiverem inseridas em risco que não comportem a sua eliminação, correção ou administração, deverão ser relocadas para novos imóveis a serem construídos pelo COMPROMISSÁRIO, diretamente ou por meio de convênio com a Secretaria de Defesa Civil do Estado de Santa Catarina ou outro programa habitacional;

Parágrafo terceiro. No **prazo de 15 (quinze)**, contados da aprovação do projeto de regularização pelo Prefeito Municipal, o COMPROMISSÁRIO fará a entrega de cópia integral do seu teor, bem como da ata da audiência nesta Promotoria de Justiça;

Item 04. O registro da regularização fundiária deverá seguir o previsto nos arts. 42 a 54 da Lei nº 13.465/17 e arts. 40 a 52 do Decreto 9.310/18, e deverá ser feito no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a aprovação do projeto de regularização fundiária (Certidão de Regularização Fundiária);

Item 05. O **MUNICÍPIO DE SUL BRASIL/SC**, compromete-se, no **prazo de 6 (seis) meses**, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório Competente, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantar o sistema viário e a infraestrutura

essencial, previstos no art. 36, §1º da Lei nº 13.465/17⁴, bem como promover a construção de casas populares para relocação das famílias situadas em área de risco que não comporte eliminação, correção ou administração, em caso de comprovada necessidade;

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, pelo COMPROMISSÁRIO, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb (art. 36, §3º da Lei nº 13.465/17);

Item 06. O MUNICÍPIO DE SUL BRASIL/SC, compromete-se, preferencialmente, a resguardar o percentual mínimo de 35% sobre o total da gleba regularizável para fins de instalação de equipamentos urbanos e preservação de áreas verdes;

Parágrafo único. Somente se não houver disponibilidade na área objeto da Reurb-S, é que poder-se-á aplicar o disposto no art. 11, §1º da Lei nº 13.465/17, que dispõe: “*para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios*”, comprometendo-se com **as devidas compensações urbanísticas e ambientais**, nos termos do art. 11, §2º da Lei nº 13.465/17;

CLÁUSULA QUARTA – Da inexecução

A inexecução do presente compromisso por quaisquer das entidades ou pessoas signatárias, e a inobservância a quaisquer dos prazos e

⁴ § 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelos signatários ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, a iniciar a imediata execução do presente título.

CLÁUSULA QUINTA – Da possibilidade de aditamento do TAC

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 SEXTA – Da 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 por cláusula descumprida, correspondente de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL), sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

Parágrafo Primeiro - Pelo descumprimento do ora pactuado responderão, ainda, solidária e pessoalmente o(s) agente(s) público(s) responsável(is) direto(s) que ora subscreve(m) pelo inadimplemento das obrigações ora pactuadas, equivalente a 10 (dez) vezes o valor de sua remuneração mensal.

Parágrafo Segundo - O descumprimento das obrigações acima assumidas no prazo estabelecido sujeitará, pessoalmente, o Prefeito Municipal ao pagamento de uma multa de 10 (dez) vezes o valor de sua remuneração mensal, valendo a presente convenção como título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no art. 5º, §6º da Lei nº 7.347/85, combinado com o art. 784, IV do CPC.

Parágrafo Terceiro - 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.

CLÁUSULA SÉTIMA – Da postura do Ministério Público

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor do(s) **COMPROMISSÁRIO(S)**, 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 OITAVA – Da 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 NONA – Da vigência

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

CLÁUSULA DÉCIMA – Da 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. 06.2019.00005740-2** será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – Foro competente

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

Modelo, 22 de maio de 2020.

[assinado digitalmente]

EDISSON DE MELO MENEZES

Promotor de Justiça

ÉDER IVAN MARMITT

Prefeito Municipal de Sul Brasil

Compromissário

ELISANDRA ALBANI

Procuradora do Município

OAB/SC 53.024

Testemunhas:

Emanuelle Cristina Schmitz

Assistente de Promotoria de Justiça

João Eduardo Schmidt

Assistente de Promotoria de Justiça