

Ação Civil Pública n. 5002843-71.2019.8.24.0023

SIG n. 08.2021.00066042-6

TERMO DE ACORDO JUDICIAL

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça em exercício na 32ª Promotoria de Justiça da Capital, Thiago Carriço de Oliveira, doravante denominado **Compromitente**; a empresa Nunes Costa Construções Ltda, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n. 18.787.122/0001-35, estabelecida na Rodovia Tertuliano Brito Xavier, n. 1.591, Distrito de Canasvieiras, CEP 88054-600, neste Município de Florianópolis, acompanhada por seus advogados, José Galvani Alberton, OAB/SC 1.577, e Emanuel Souza Alberton, OAB/SC 20.139, doravante denominada **Compromissária**, e o Município de Florianópolis, neste ato representado por seu Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, doravante denominado **Município**, autorizados pelo art. 3º, § 3º, do Código de Processo Civil, e:

Considerando que tramitou nesta 32ª Promotoria de Justiça a Notícia de Fato n. 01.2019.00007682-1, com base na qual o Ministério Público ingressou com Ação Civil Pública Ambiental perante a 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/SC, sob o n. 5002843-71.2019.8.24.0023, tendo como objeto principal a paralisação e ulterior demolição de edificação multifamiliar, situada na Rodovia Francisco Germano da Costa, esquina com a servidão Mãe D'Água, Bairro Canasvieiras, Florianópolis-SC.

Considerando que toda a estrutura de concreto, paredes de alvenaria, instalação de sistema hidráulico, elétrico, esgotamento sanitário, e

colocação de aberturas foram serviços executados em condições legais, ao amparo de alvará expedido pela Prefeitura e de projeto aprovado por ela e pelo CREA;

Considerando que a obra só não foi plena e definitivamente concluída porque, em 13.11.2019, cumprindo ordem do Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública da Capital, o Oficial de Justiça compareceu ao local da construção e transmitiu a ordem de paralisação (evento 56, CERT 1);

Considerando que, rigorosamente, tanto o ato que aprovou o projeto quanto o alvará n. 459 se mantêm válidos, já que não houve por parte do Município instauração prévia e regular processo administrativo, indispensável para efeito das respectivas invalidações, as quais acabaram acontecendo em 14 de fevereiro de 2020, por ato unilateral do Diretor de Arquitetura e Urbanismo da SMDU da Prefeitura Municipal (evento 104, INF3);

Considerando que o ato de cassação unilateral do Alvará, a despeito de conduzido e realizado à margem do devido processo legal (CF, 5º, LV), ocorreu a exatos 9 meses e 14 dias após sua expedição, quando, nos termos do art. 2º, *caput*, e seu § único, da Lei Complementar Municipal n. 374/10, construção, a rigor, já se encontrava concluída.

Considerando que, no caso, incidem frontalmente sobre o terreno dois zoneamentos diferentes, com gabaritos distintos, de três e de dois pavimentos, sendo que a maior parte da área (em torno de 80%) é considerada ARM 3 (3 pavimentos) e o restante, ARP 2.4, o mesmo acontecendo em relação à área construída do empreendimento, conforme está claramente estampado na planta oficial da Diretoria de Arquitetura e Urbanismo, anexada nos autos (evento 104, INF3, p. 1);

Considerando que, conforme registrado no Laudo Técnico, a Área de Vizinhança do empreendimento “é de expansão urbana, com edificações residenciais e mistas com mais de dois pavimentos” e que “a

tipologia construtiva da edificação não determina uma ruptura de ponto focal da paisagem”;

Considerando que a obra realizada não se encontra em área de Preservação Cultural ou no entorno de bem tombado; em áreas com restrições ambientais; lindeira a vias panorâmicas nos termos do Plano Diretor vigente; inserida em um raio de duzentos e cinquenta metros de sítio arqueológico e não está situada em área de risco;

RESOLVEM

Celebrar o presente **Termo de Acordo Judicial**, doravante denominado Termo, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e à adoção de medidas mitigadoras a fim de minimizar o impacto causado ao meio ambiente, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

CLÁUSULA 1ª - Este Termo tem como objeto a conclusão e regularização completa da edificação multifamiliar situada na Rodovia Francisco Germano da Costa, esquina com a servidão Mãe d'Água, Bairro Canasvieiras, Florianópolis-SC, com vistas a ulterior expedição de Habite-se pelo Município e pedido de extinção da ação pelo **Compromitente**.

CLÁUSULA 2ª - A **Compromissária** compromete-se a, no prazo de um ano, regularizar o imóvel em questão, nos ditames legais estabelecidos na Lei Complementar Municipal n. 374/2010.

CLÁUSULA 3ª - A **Compromissária** compromete-se a, dentro de seis meses da assinatura do Termo, apresentar o protocolo de regularização perante a Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, nos ditames legais estabelecidos na LC n. 374/10.

CLÁUSULA 4ª – Inobstante o fato da construção objeto do presente Termo não ter sido finalizada até o momento, fica autorizada a utilização da lei complementar supramencionada, para a regularização da construção da **Compromissária**, a despeito do prazo estabelecido em seu art. 1º, abaixo transcrito:

As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para atividade originalmente legalizada existentes no município de Florianópolis, até a data de 31 de Dezembro de 2020, poderão ser aprovadas para fins de concessão da Certidão de Habite-se, na forma desta Lei Complementar.

CLÁUSULA 5ª – O prazo estabelecido na cláusula 2ª poderá ser prorrogado caso a legalização não seja finalizada em decorrência da demora da tramitação do processo de legalização junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC;

CLÁUSULA 6ª – Em 6 seis meses a **Compromissária** deverá informar nestes autos a tramitação do processo de regularização, inclusive juntando os documentos obrigatórios para regularizar o imóvel.

Parágrafo único: São documentos que serão obrigatoriamente apresentados:

- a) CPF;
- b) ART/RRT – Legalização ou Laudo e Vistoria (Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica – Legalização ou Laudo e Vistoria);
- c) Documento do Terreno atualizado (Contrato de Compra e Venda, ou Declaração de Posse, ou Matrícula);
- d) IPTU em nome da requerente (Inscrição Imobiliária);
- e) Três fotos 10x15 de ângulos externos da edificação;
- f) Habite-se Sanitário expedido pela Vigilância Sanitária Municipal;
- g) Habite-se do Corpo de Bombeiros;
- h) Certidão negativa de débitos municipais;
- i) Certidão TJ/SC expedida pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Cível e Criminal;

- j) Certidão expedida pela Justiça Federal, Cível e Criminal;
- k) Projeto Arquitetônico completo (No formato pdf, conforme Portaria Conjunta SMDU/SMR/IPUF/SMO/SMC nº 01/2012, de 12/03/12);

CLÁUSULA 7ª – A **Compromissária** deverá, a título de medida compensatória, executar e custear obras de revitalização da Praça Pública localizada em frente ao edifício, no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devendo tal revitalização ser comprovada nos autos dentro do prazo de 1 ano, após aprovação da prefeitura sobre quais melhorias devem ser realizadas.

CLÁUSULA 8ª - Este compromisso não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão ambiental, nem limita ou impede o exercício de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares, naquilo que não exceder o que consta neste documento;

CLÁUSULA 9ª - A celebração deste Termo ou de outro pactuado com qualquer órgão da Administração Pública não impede que um novo termo seja firmado entre o Ministério Público e a **Compromissária**, desde que mais vantajoso para o meio ambiente;

CLÁUSULA 10ª - A **Compromissária** adianta e se compromete a não intentar em juízo nenhuma medida indenizatória contra o Município, em razão do cancelamento do alvará, procedido unilateralmente pela Prefeitura Municipal de Florianópolis.

CLÁUSULA 11ª – Com a assinatura do presente Termo, fica a Ação Civil Pública Ambiental que tramita perante a 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/SC, sob o n. 5002843-71.2019.8.24.0023, suspensa pelos prazos estabelecidos nas cláusulas 2ª, 3ª e 5ª, devendo a **Compromissária** informar nos autos o andamento da regularização a cada etapa concluída.

CLÁUSULA 12ª – Com o devido cumprimento do presente Termo, com a consequente legalização da construção localizada na Rodovia Francisco Germano da Costa, esquina com a servidão Mãe D'Água, Bairro Canasvieiras, Florianópolis-SC, o Ministério Público se dá como satisfeito quanto a todos os pedidos efetuados na Ação Civil Pública em trâmite perante a 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital/SC, sob o n. 5002843-71.2019.8.24.0023, devendo o processo ser extinto.

CLÁUSULA 13ª - O presente Termo será eficaz a partir da homologação judicial.

Por estarem assim compromissados, firmam este Termo, que, após homologação, terá eficácia de título executivo judicial, conforme art. 515, III, do Código de Processo Civil.

Florianópolis, 12 de agosto de 2022.

Thiago Carriço de Oliveira
Promotor de Justiça

Fábio Murilo Botelho
Prefeitura do Município de Florianópolis - SMDU

Nunes Costa Construções Ltda
Compromissária

José Galvani Alberton
OAB/SC n. 1.577 – Advogado da Compromissária

Emanuel Souza Alberton
OAB/SC n. 20.139 - Advogado da Compromissária

