

Inquérito Civil n. 06.2017.00002042-9

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, **ELVINA SCHEIMANN SCHEIDT**, neste ato representada por **IRANI SCHEIDT DA SILVA**, nos termos da procuração anexa, **IRANI SCHEIDT DA SILVA** brasileira, casada, portadora do RG n. 1313546 e CPF n. 867.996.499-91, **JURANDIR DA SILVA** brasileiro, casado, portador do RG n. 579859 e CPF n. 311.204.909-87, **ILENI SCHEIDT RISCAROLLI** brasileira, casada, portadora do RG n. 1313634 e CFP n. 494.932.729-15, **NILSON ARI RISCAROLLI** brasileiro, casado, portador do RG n. 910.421-6 e CPF n. 380.467.849-15, e **MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **VITOR NORBERTO ALVES**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2017.00002042-9, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e:

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 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 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, 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, inciso 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 ser de interesse das partes o desenvolvimento urbano do loteamento em referência, especialmente para a realização das obras de infraestrutura urbana faltantes, bem como a preservação das áreas ambientalmente protegidas;

CONSIDERANDO ser função institucional do Ministério Público a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, inclusive a ordem urbanística (art. 129, inciso III, da Constituição da República Federativa de 1988, e art. 1º da Lei Federal n. 7.347/85, com redação dada pela Lei n. 10.257/01);

CONSIDERANDO o teor do § 1º do art. 2º da Lei n. 6.766/79, que dispõe o seguinte: "o loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, exigindo prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes ou a abertura de novas vias e de novos logradouros públicos" .

CONSIDERANDO que o desmembramento, segundo redação do § 2º do art. 2º do Diploma Legal supracitado, é "a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

CONSIDERANDO que os danos ambientais provocados pela ocupação desordenada do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos principalmente sobre nossos recursos hídricos, cuja quantidade e qualidade são essenciais à manutenção do equilíbrio ecológico e da saúde da população;

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 que a Lei n. 6.766/1979, ao dispor sobre o parcelamento do solo urbano, proíbe a venda de parcela de loteamento ou desmembramento que não esteja devidamente registrado (art. 37);

CONSIDERANDO que durante a instrução do presente procedimento

verificou-se a existência de parcelamento clandestino de solo urbano, no imóvel matriculado sob o n. 12.896, Livro n. 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ituporanga, de propriedade de Santelmo Otto Scheidt (falecido) e Elvira Scheimann Scheidt;

RESOLVEM celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, de acordo com os seguintes termos:

I. DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O presente Termo de Ajustamento de Conduta tem por objeto a regularização do loteamento clandestino/irregular efetuado no imóvel matriculado sob o n. 12.896 do Registro de Imóveis da Comarca de Ituporanga-SC, 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.

II. DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS

CLÁUSULA SEGUNDA – O(s) **COMPROMISSÁRIO(S) ELVINA SCHEIMANN SCHEIDT, IRANI SCHEIDT DA SILVA, JURANDIR DA SILVA, ILENI SCHEIDT RISCAROLLI, NILSON ARI RISCAROLLI** se compromete(m) a regularizar o parcelamento de solo sob a forma de loteamento, irregularmente implantado sobre o do imóvel objeto do presente ajuste de condutas, no **prazo de 24 (vinte e quatro) meses**, contados da data da assinatura do presente;

Parágrafo Primeiro – A regularização mencionada no *caput* da presente cláusula 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. 6.766/79, Lei Estadual n. 6.063/82 e no Plano Diretor Municipal, além de outras aplicáveis à espécie;

Parágrafo Segundo – Uma vez escoado o prazo estipulado no *caput* da presente cláusula, o(s) **COMPROMISSÁRIO(S) ELVINA SCHEIMANN SCHEIDT, IRANI SCHEIDT DA SILVA, JURANDIR DA SILVA, ILENI SCHEIDT RISCAROLLI, NILSON ARI RISCAROLLI** comprovarão, 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, acompanhada de vistoria realizada pelo setor competente da Prefeitura Municipal;

Parágrafo Terceiro – O(s) **COMPROMISSÁRIO(S) ELVINA SCHEIMANN SCHEIDT, IRANI SCHEIDT DA SILVA, JURANDIR DA SILVA, ILENI SCHEIDT RISCAROLLI, NILSON ARI RISCAROLLI** assume(m) 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;

Parágrafo Quarto – Não sendo possível a regularização do empreendimento, o(s) **COMPROMISSÁRIO(S)** assume(m) obrigação de fazer, consistente no desfazimento do parcelamento irregular do solo, com o retorno da área ao *status quo ante*.

III. DO DESCUMPRIMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA – Em caso de descumprimento das obrigações constantes de cada uma das cláusulas do presente TERMO os **COMPROMISSÁRIOS** ficarão sujeitos, salvo impossibilidade a ser justificada perante esta Promotoria de Justiça, à multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), cujo valor reverterá ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina;

Parágrafo Primeiro – O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas. No caso do descumprimento do parágrafo terceiro da cláusula segunda, a referida multa incidirá da data do ato de alienação até a reversão ou desfazimento do negócio irregular realizado;

Parágrafo Segundo – O valor da multa não exime os **COMPROMISSÁRIOS** de darem andamento à execução da obrigação inadimplida;

Parágrafo Terceiro – 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;

Parágrafo Quarto – O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações assumidas;

IV. DA MEDIDA COMPENSATÓRIA

CLÁUSULA QUARTA - O(s) **COMPROMISSÁRIO(S) ELVINA SCHEIMANN SCHEIDT, IRANI SCHEIDT DA SILVA, JURANDIR DA SILVA, ILENI SCHEIDT RISCAROLLI, NILSON ARI RISCAROLLI**, a título de medida compensatória, pagará(ão) o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ao Fundo de Reconstituição de Bem Lesados do Estado de Santa Catarina previsto no art. 13 da Lei n. 7.347/85 e criado pelo Decreto Estadual n. 1.047/87 e com disposições constantes na Lei Estadual n. 15.694/11, em 4 (quatro) parcelas de R\$ 500,00 (quinhentos reais), mediante boleto bancário, a primeira com vencimento em **10 de fevereiro de 2019** e as demais sempre no mesmo dia dos meses subsequentes.

Parágrafo Primeiro – O não cumprimento da medida referida no item acima até as datas previstas implicará em cláusula penal com acréscimo de 50% (cinquenta por cento), acrescida de juros e correção monetária, com antecipação do vencimentos das parcelas futuras.

CLÁUSULA QUINTA - O(s) **COMPROMISSÁRIO(S) ELVINA SCHEIMANN SCHEIDT, IRANI SCHEIDT DA SILVA, JURANDIR DA SILVA, ILENI SCHEIDT RISCAROLLI, NILSON ARI RISCAROLLI** se compromete(m) a trazer nesta Promotoria de Justiça, até cinco dias após o pagamento, o respectivo comprovante, relativo a cada parcela.

V. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL

CLÁUSULA SEXTA - O Município de **LEOBERTO LEAL** compromete-se a não aprovar quaisquer obras de construção no Loteamento objeto do presente, devendo proceder à rigorosa fiscalização da área e ao embargo administrativo das obras iniciadas a partir da assinatura deste Termo de Ajustamento de Condutas.

CLÁUSULA SÉTIMA - O Município de **LEOBERTO LEAL** compromete-

se, ainda, a resguardar a área destinada aos espaços comunitários e área verde, essa última na proporção prevista na Legislação Municipal.

VI. DO COMPROMISSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

CLÁUSULA OITIVA - O MINISTÉRIO PÚBLICO compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial de cunho civil em face dos **COMPROMISSÁRIOS** em relação ao objeto deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC), caso venha a ser integralmente cumprido.

Parágrafo Primeiro - Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Parágrafo Segundo - A comprovada inexecução dos compromissos assumidos neste Termo facultará ao Ministério Público Estadual a imediata execução judicial deste título.

VII - DA POSSIBILIDADE DE ADITAMENTO

CLAUSULA NONA – 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.

VIII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA – Este termo não supre quaisquer normas urbanísticas municipal, estadual ou federal, as quais ficam os **COMPROMISSÁRIOS** obrigados a cumprir fielmente, não inibindo ou restringindo, ainda, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – As partes elegem o foro da Comarca de Ituporanga-SC para dirimir controvérsias decorrentes do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC).

E, por estarem assim compromissados, firmam este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

O(S) **COMPROMISSÁRIO(S)** saem cientificados pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO** do início de vigência do presente ajuste, bem como dos prazos a serem observados.

Ficam, desde já, os presentes cientificados de que o Inquérito Civil n. 06.2017.00002042-9, em decorrência do TAC celebrado, será arquivado e encaminhado ao Conselho Superior do Ministério Público para devida apreciação, dispensando nova notificação, bem como de que será instaurado na 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ituporanga procedimento administrativo para o devido acompanhamento do cumprimento das cláusulas aqui firmadas.

Ituporanga, 5 de novembro de 2018.

RAFAELA DENISE DA SILVEIRA
PROMOTORA DE JUSTIÇA

MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL
COMPROMISSÁRIO(A)

ELVINA SCHEIMANN SCHEIDT
COMPROMISSÁRIO(A)

IRANI SCHEIDT DA SILVA
COMPROMISSÁRIO(A)

JURANDIR DA SILVA
COMPROMISSÁRIO(A)

ILENI SCHEIDT RISCAROLLI
COMPROMISSÁRIO(A)

NILSON ARI RISCAROLLI
COMPROMISSÁRIO(A)