

EXTRAJUDICIAL – MEIO AMBIENTE – ORDEM URBANÍSTICA

Inquérito Civil n. 06.2019.00004972-4

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça titular da Promotoria de Justiça da Comarca de Catanduvas, Flávio Fonseca Hoff, o **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**, pessoa jurídica de direito público, sediado na Rua Felipe Schmidt, n. 1435, centro, Catanduvas, representado neste ato pelo seu Prefeito Dorival Ribeiro dos Santos, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, e o **INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE**, representado neste ato por Elenir Ribeiro de Arruda, denominado de **ANUENTE**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2019.00004972-4, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e:

CONSIDERANDO que o Ministério Público é o órgão público encarregado de promover o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, incumbindo-lhe, dentre outras atribuições, a defesa dos interesses sociais, nos termos dos arts. 127 e 129, III, da Constituição Federal, e do art. 25, IV, alínea "a", da Lei n. 8.625/93;

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", consoante dita o art. 225, *caput*, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) estabelece, no seu art. 2º, *caput* e VI, alíneas "a" e "c", que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, especialmente, mediante a ordenação e controle do uso do

solo de forma a evitar a utilização inadequada de imóveis urbanos e o parcelamento do solo inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

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 o disposto na Lei n. 10.257/2001 e na Lei n. 6.766/79, a primeira, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Carta Magna, e, a segunda, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, ambas estabelecem diretrizes gerais urbanas, padrões de desenvolvimento urbano e impõem o crescimento ordenado das cidades, tutelando, pois, interesse de natureza difusa atinente ao chamado meio ambiente artificial, entendido como espaço urbano construído;

CONSIDERANDO que as normas contidas na Lei n. 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) são de observância obrigatória por todo aquele que efetuar ou iniciar, loteamento ou desmembramento do solo urbano, constituindo ainda obrigação do Poder Público Municipal zelar pela regular implementação de tais projetos;

CONSIDERANDO que o parcelamento e a ocupação do solo têm como objetivo desenvolver as diferentes atividades urbanas, com a concentração equilibrada dessas atividades e de pessoas no município, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano, rural e industrial, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;

CONSIDERANDO que em se tratando de parcelamento do solo urbano, disciplinado pela Lei n. 6.766/79, todos os requisitos urbanísticos previstos para a aprovação de um loteamento deverão ser observados, tais como a reserva de áreas de uso institucional e de áreas verdes, as dimensões mínimas para os lotes, a previsão de faixas não edificáveis, assim como o ordenamento das vias de circulação;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária prevista na Lei de Parcelamento do Solo enunciada não permite o parcelamento do solo urbano em

áreas de preservação permanente e em áreas de risco, nos termos do art. 3º do citado diploma legislativo;

CONSIDERANDO, dessa forma, que sendo detectados possíveis áreas de risco e de preservação permanente, não é possível a regularização com base na Lei n. 6.766/79, sendo medida necessária a imediata remoção das edificações em área de preservação permanente;

CONSIDERANDO que chegou ao conhecimento desta Promotoria de Justiça diversas irregularidades envolvendo o núcleo urbano denominado DISTRITO INDUSTRIAL I do Município de Catanduvas, situado às margens da Rodovia Estadual SC 355, registrado sob a Matrícula n. 6.210, com área total de 89.197,30 m²;

CONSIDERANDO que, de acordo com os documentos anexos, a área atualmente está dotada de infraestrutura mínima exigida pela Lei n. 6.766/79, consistente em sistema de escoamento de águas, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e vias de circulação;

CONSIDERANDO, entretanto, que o referido núcleo urbano foi instalado em área de preservação permanente; que no local foram canalizados, sem autorização, partes de cursos d'água; que no citado empreendimento inexistem áreas verdes e áreas públicas, bem como que não há local disponível para tanto;

CONSIDERANDO a necessidade de compensar o dano causado ao meio ambiente e promover a regularização fundiária da área acima descrita;

CONSIDERANDO que, diante de todo o exposto, resta inviabilizada a regularização do DISTRITO INDUSTRIAL I do Município de Catanduvas com base na Lei de Parcelamento do solo, mas que, de outro lado, a Lei da Reurb (Lei n. 13.465/2017) permite a promoção de regularizações fundiárias mediante critérios mais flexíveis;

CONSIDERANDO que a despeito de a regularização fundiária da Lei n. 13.465/2017 aplicar-se, em regra, a núcleos urbanos informais consolidados formados por moradias, extrai-se, dentre os objetivos da mencionada lei, a possibilidade de sua aplicação nos casos de loteamentos industriais;

CONSIDERANDO que, dessa forma, a regularização fundiária de

núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E;

CONSIDERANDO que na Reurb-E "a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados", conforme disposição do art. 33, II, da Lei n. 13.465/17;

CONSIDERANDO que, para fins de regularização fundiária urbana, "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" (art. 11, §1º da Lei n. 13.465/17);

CONSIDERANDO a obrigatoriedade da elaboração de estudos técnicos quando constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, ou parcela dele, estiver situado em área de risco;

CONSIDERANDO que, por meio do citado estudo, devem ser demonstradas as melhorias ambientais proporcionadas pela Reurb, bem como dimensionadas eventuais medidas de compensação ambiental que se mostrem necessárias;

CONSIDERANDO a necessidade de garantir o compromisso de cumprimento de todas as etapas da Reurb;

CONSIDERANDO, por fim, que é função institucional do Ministério Público a legitimação ativa para lavrar com os interessados termo de compromisso de ajustamento de condutas às exigências legais, conforme previsão do art. 5º, caput e §6º, da Lei n. 7.347/85;

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

1 DO OBJETO:

Cláusula 1ª: Adoção de todas as medidas indispensáveis à

regularização fundiária urbana do DISTRITO INDUSTRIAL I do Município de Catanduvas e a consequente compensação urbanística e do dano ambiental provocado pela ocupação irregular de área, a serem apuradas e apontadas por estudo técnico;

2 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2ª – O COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de iniciar procedimento administrativo de Reurb-E, nos termos do artigo 14, inciso I, da Lei n. 13.465/2017, no prazo de **30 (trinta) dias** contados da assinatura do presente termo;

Cláusula 3ª – O COMPROMISSÁRIO compromete-se a providenciar a estrutura necessária para processar, analisar e aprovar o requerimento de regularização fundiária na forma do artigo 28 e seguintes da Lei n. 13.465/2017;

Cláusula 4ª – o COMPROMISSÁRIO assume a responsabilidade por proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Clausula 5ª - No prazo de **90 (noventa) dias**, contados da data do protocolo da Reurb, deverá o COMPROMISSÁRIO notificar eventuais titulares de direitos reais sobre o imóvel objeto do presente termo, além de seus confrontantes e terceiros interessados;

Cláusula 6ª – O COMPROMISSÁRIO deverá providenciar, no prazo de **120 (cento e vinte) dias**, contados a partir da ausência de impugnações pelos interessados ou da solução definitiva dos eventuais conflitos, contratação de:

I - profissional técnico habilitado para realização de estudo técnico que justifique as melhorias ambientais a serem promovidas através do projeto de regularização fundiária em relação à situação de ocupação informal anterior, na forma do art. 11, §2 e art. 12 § 2º e § 3º, da Lei n. 13.465/2017 e art. 65 da Lei n. 12.651/12;

II – equipe para elaboração do Projeto de Regularização Fundiária,

que deverá contemplar as condicionantes previstas no artigo 65, § 1º e 2º da Lei 12.651/2012 e art. 11, § 2º e 12, § 2º e 3º 13.465/2017, além das demais exigência estabelecidas nos artigos 35 a 39 da Lei 13.465/2017;

Cláusula 7ª – O COMPROMISSÁRIO poderá, na forma do art. 12, § 3º, da Lei 13.465/17, limitar a realização do estudo técnico a que se refere o art. 65 do Código Florestal, à parcela do núcleo urbano informal situada em área de preservação permanente, sendo que a parte não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente;

Cláusula 8ª – Apresentado o Projeto de Regularização Fundiária o COMPROMISSÁRIO terá o prazo de **15 (quinze) dias** para submete-lo e os estudos técnicos ao Instituto do Meio Ambiente para análise, nos termos do art. 12, §4º, da Lei 13.465/2017;

Cláusula 9ª – Após o saneamento do processo administrativo e a expedição da Certidão de Regularização Fundiária, o COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de registrar o competente Cadastro de Regularização Fundiária perante o registro de imóveis do Município de Catanduvas, no prazo de **30 (trinta) dias**;

Cláusula 10 – O COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de não praticar quaisquer novos atos de parcelamento, transformação ou doação do imóvel, bem como assumem a obrigação de fiscalizar e impedir que os titulares dos domínios realizem vendas, promessas de venda, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar lotes do referido distrito industrial, sem a completa e prévia regularização fundiária do núcleo urbano;

Cláusula 11 – O COMPROMISSÁRIO assume a responsabilidade de cumprir:

I - todas as compensações urbanísticas e ambientais indicadas nos estudos técnicos, em prazo não superior a 18 (dezoito) meses, contados da aprovação do projeto; e

II - executar, preservar e recuperar todas as áreas indicadas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente de acordo com a proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização apontadas no estudo técnico;

Cláusula 12 – O Município de Catanduvas se compromete a

promover campanha educativa, com divulgação em pelo menos 3 (três) meios de comunicação diferentes, por prazo não inferior a 6 (seis) meses, alertando a comunidade a respeito das normas aplicáveis às áreas de preservação permanente, notadamente as encontradas no Município de Catanduvas, bem como a conscientização da aquisição de lotes de terra legalmente registrados, e construções/reformas/ampliações mediante licença do órgão responsável mediante a realização de consulta prévia no ente municipal, que divulgará meio de contato para a solução de dúvidas.

Parágrafo 1º – A divulgação no site do Município durará por todo o período acima indicado; as divulgações em redes sociais, jornais e/ou rádio, deverá ter a periodicidade máxima de 20 (vinte) dias;

Parágrafo 2º - O Município de Catanduvas, no prazo de 30 (trinta) dias após o término do prazo constante da Cláusula anterior, compromete-se a encaminhar cópia de documentos comprobatórios do cumprimento do avençado.

4 DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 13 – Para a garantia do cumprimento das obrigações assumidas neste TAC, o compromissário ficará pessoalmente sujeito à multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) pelo descumprimento de qualquer item disposto nas cláusulas anteriores, valor que será revertido em prol do Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, devidamente corrigido monetariamente pelo INPC e juros de 1% ao mês, sem prejuízo da imediata interrupção das atividades;

Parágrafo 1º – O valor da multa incidirá independentemente sobre cada uma das cláusulas descumpridas;

Parágrafo 2º – O valor da multa não exime o compromissário de darem andamento à execução da obrigação inadimplida;

Parágrafo 3º – Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça;

Parágrafo 4º – 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 5º – 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 de fazer ou não fazer;

5 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Clausula 14 - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Clausula 15 – A partir da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta, garante-se perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados na área pública a ser regularizada a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, que se perpetua até o eventual arquivamento definitivo do procedimento, na forma do art. 31, §8º, da Lei 13.425/2017.

Parágrafo único – a partir do descumprimento reiterado e/ou excessivo dos prazos impostos ao COMPROMISSÁRIO, poderá o Ministério Público e demais órgãos públicos providenciar o embargo das atividades desenvolvidas pelos ocupantes dos domínios integrantes da área irregular com determinação de desocupação, diante da desídia do ente compromissado.

Cláusula 16 – 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;

Cláusula 17 – Eventuais questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no Foro da Comarca de Catanduvas/SC, local em que está sendo firmado o presente ajuste.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º,

§ 6º, da Lei n. 7.347/85.

Ficam, desde já, os presentes certificados de que o Inquérito Civil n. **06.2019.00004972-4**, 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 nesta Promotoria de Justiça da Comarca de Catanduvas Procedimento Administrativo para o devido acompanhamento do cumprimento das cláusulas aqui firmadas.

Catanduvas, 14 de outubro de 2019.

FLÁVIO FONSECA HOFF

Promotor de Justiça

DORIVAL RIBEIRO DOS SANTOS

Compromissário

ELENIR RIBEIRO DE ARRUDA

Gerente de Desenvolvimento
Ambiental

DANIELA MIOTTO

Procuradora do Município

VALMIR DE ROS

Procurador do Município