

Inquérito Civil n. 06.2015.00001693-9

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 artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019; e, o **MUNICÍPIO DE SAUDADES, COMPROMISSÁRIO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Castro Alves, n. 279, Centro, em Saudades/SC, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **DANIEL KOTHE**, acompanhado do(a) Assessor(a) Jurídico(a) do Município, **Dra. Juliana de Oliveira**, OAB/SC 32.906, que também subscreve o presente termo, diante das constatações e informações reunidas no **Inquérito Civil Público n. 06.2015.00001693-9**.

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, 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 compete ao Município promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Constituição Federal, art. 30, VIII);

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);

Considerando que, para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas (art. 225, § 1º, inciso I, da Constituição Federal); definir espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção (§ 1º, III); e proteger a fauna e a flora (§ 1º, VII);

Considerando que as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados (art. 225, § 3º, da Constituição Federal);

Considerando que a Política Nacional do Meio Ambiente objetiva a imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados, e ao usuário, de contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos, independentemente da existência de culpa (Lei n.

6.938/81, art. 4º, inciso VII, e art. 14, § 1º);

Considerando que 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 (Constituição Federal, art. 182, *caput*);

Considerando que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º, da Constituição Federal);

Considerando que entre as diretrizes gerais da política urbana inserem-se o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente e a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (Lei n. 10.257/01, art. 2º, incisos IV e XIV);

Considerando que a regularização fundiária é disciplinada pela Lei n. 13.465/17, tendo por objetivos, dentre outros, identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida; garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; e ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;

Considerando que a regularização fundiária urbana pode ser iniciada pelo Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, tanto na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – assim entendida a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda – como na modalidade de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), assim entendida a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não

qualificada na hipótese anterior;

Considerando que a Prefeitura Municipal 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, inclusive no âmbito da Reurb (Lei n. 6.766/79, art. 40, *caput*; Lei n. 13.465/17, art. 15, inciso X);

Considerando que as importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o parcelamento clandestino ou irregular do solo urbano ou núcleo urbano informal serão exigidas do loteador ou do responsável pela ocupação, na hipótese de Reurb-S, e também dos beneficiários, em caso de Reurb-E;

Considerando a necessidade de o Município se estruturar para dar vazão às demandas de regularização fundiária, com fixação de competências e destinação de recursos humanos para avaliação multidisciplinar;

Considerando que o Estatuto da Cidade 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 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, 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 edilícios;

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, 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 o princípio da restauração integral, a determinar a responsabilização por todos os efeitos decorrentes da conduta lesiva, incluindo, entre outros aspectos, o prejuízo suportado pela sociedade, até que haja completa e absoluta recuperação do bem lesado, importando, por isso mesmo, na prioridade da recuperação *in natura* do bem degradado, sem embargo da possibilidade de sua cumulação simultânea dos deveres de repristinação natural (obrigação de fazer), compensação ambiental e indenização em dinheiro (obrigação de dar) e abstenção de uso e nova lesão (obrigação de não fazer);

Considerando o princípio da natureza pública da proteção ambiental, segundo o qual o meio ambiente é um valor a ser necessariamente assegurado e protegido para fruição humana coletiva, não sendo passível de apropriação individual e cabendo ao Poder Público e à coletividade a responsabilidade por sua proteção;

Considerando os princípios do poluidor-pagador e do usuário-pagador, pelos quais se busca imputar ao poluidor o custo social da poluição por ele gerada, assim como ao usuário uma contribuição pela utilização de recursos ambientais, engendrando mecanismo de responsabilidade por dano ecológico;

Considerando o princípio da função socioambiental da propriedade, a qual, posto que constitua direito fundamental, não é ilimitado nem inatingível, sendo condicionado ao bem-estar social e à defesa do meio ambiente;

Considerando o princípio da proibição do retrocesso ambiental, que expressa a vedação ao legislador de suprimir a concretização da norma, constitucional ou não, que trate do núcleo essencial de um direito fundamental e, ao fazê-lo, impedir, dificultar ou inviabilizar a sua fruição, sem que sejam criados mecanismos equivalentes ou compensatórios;

Considerando que não existe direito adquirido à degradação do ambiente nem se aplica, no âmbito do Direito Ambiental, a teoria do fato

consumado, conforme jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, no qual a matéria já se encontra sumulada (Enunciado n. 613);

Considerando os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), adotados em setembro de 2015 por ocasião da Cúpula das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável, que teve a participação do Brasil em todas as sessões da negociação intergovernamental, e cujo objetivo 11 se constitui em "tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis", aumentando a urbanização inclusiva e sustentável, e a capacidade para o planejamento e a gestão participativa, integrada e sustentável dos assentamentos humanos até 2030 (meta 11.3) e fortalecendo esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural (meta 11.4);

Considerando a obrigação legal dos servidores públicos de comunicar à autoridade competente todos os ilícitos que tiverem conhecimento em função dos trabalhos desenvolvidos;

RESOLVEM celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento no art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85 e art. 97 da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público do Estado de Santa Catarina (Lei Complementar Estadual n. 738/2019), mediante as seguintes cláusulas:

Cláusula 1ª. O presente Termo de Acordo visa solucionar o litígio objeto dos processos que especifica, valendo-se da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Cláusula 2ª. Apenas o núcleo urbano informal consolidado será objeto de Reurb.

§ 1º. Considera-se núcleo urbano informal consolidado aquele resultante da clandestinidade, da impossibilidade de titulação ou da sua irregularidade, compreendidos aspectos ambientais, edificado, em se tratando de área pública, **até 22-12-2016**, de difícil reversão, considerados o tempo de ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a

presença de equipamentos públicos, a exemplo da drenagem de águas pluviais, do esgotamento sanitário, do abastecimento de água potável, da distribuição de energia elétrica e da limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

§ 2º. Os imóveis não edificados inseridos em núcleos urbanos informais consolidados regularizados em sede de Reurb respeitarão as normas edilícias e ambientais previstas no Plano Diretor e na legislação em vigor.

Cláusula 3ª. São alcançados pelo presente Termo de Ajustamento de Conduta os núcleos urbanos informais consolidados existente no imóvel: **Parte do Lote Rural n. 141, da Seção Aracá, com área de dezessete mil trezentos e sessenta metros quadrados (17.360m²), de propriedade do Município de Saudades, matriculado sob o n. 15.312 no Ofício de Registro de Imóveis de Pinhalzinho, localizado no Distrito de Juvêncio, em Saudades/SC;**

Cláusula 4ª. O Município de Saudades compromete-se, no prazo de **180 (cento e oitenta) dias** da assinatura deste TAC, a **elaborar estudo técnico socioambiental** da área de ocupação existente no imóvel matrícula n. 15.312/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.

- 9) O histórico da ocupação;
- 10) O parcelador da gleba ou responsável ou pela implantação do núcleo urbano informal;
- 11) A localização e a extensão da ocupação;
- 12) A indicação dos lotes e suas dimensões;
- 13) A identificação de proprietários e ocupantes;
- 14) A classificação fundamentada de sua modalidade.

§ 1º. O estudo socioambiental referido no Item 02 poderá constar laudos técnicos e estudos sociais já existentes e realizados na área objeto da Reurb-S.

§ 2º. No **prazo de 15 (quinze) dias** contados da conclusão do estudo socioambiental, o COMPROMISSÁRIO fará a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça;

§ 3º. Para a classificação da Reurb na modalidade Reurb-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal, consideradas as peculiaridades locais, não podendo ser superior ao quádruplo do salário mínimo vigente no país (Decreto Federal n. 9.310/18, art. 6º);

§ 4º. 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. 13.465/17, art. 30, § 2º).

§ 5º. Na hipótese do parágrafo anterior, o Município se compromete a informar esta Promotoria acerca de sua decisão, bem como de eventuais providências adotadas no exercício do poder de polícia para cumprimento de suas competências constitucionais.

§ 6º. Em caso de discordância em relação aos fundamentos alegados pelo Município, o Órgão de Execução poderá propor medida judicial visando a instauração do procedimento de Reurb;

Cláusula 5ª. Sendo o núcleo urbano informal classificado na modalidade de Reurb de Interesse Social (Reurb-S), o Município, por meio do órgão competente, instaurará imediatamente o procedimento administrativo respectivo,

devendo: a) proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado; b) notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação, na forma do art. 31 da Lei Federal n. 13.465, de 6 de setembro de 2017.

Cláusula 6ª. Na Reurb-S, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

Parágrafo único. Operada a Reurb-S sobre área de titularidade da União ou do Estado, poderá o Município celebrar ajuste visando à determinação da responsabilidade de elaboração do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

Cláusula 7ª. O projeto de Reurb-S deverá ser elaborado em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar do início do procedimento administrativo.

§ 1º. O projeto de Reurb-S deverá ter aprovação ambiental e urbanística pelos órgãos municipais competentes no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias.

§ 2º. O não atendimento pelo particular de providências aprovadas pelo Município no prazo estipulado implicará a extinção do procedimento administrativo.

Cláusula 8ª. O Município executará a implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, no prazo estabelecido pelo cronograma físico definido por ocasião da aprovação do projeto de Reurb-S.

Cláusula 9ª. O Município 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”;

Cláusula 10ª. O Município compromete-se a adotar todas as providências indicadas e exigidas pelo órgão ambiental em relação à recuperação da área ambiental degradada, caso houver;

Cláusula 11ª. O Município compromete-se na obrigação de fazer consistente em exercer, de imediato, efetiva fiscalização sobre a área pública remanescente, especialmente a área verde, a fim de evitar novas invasões, devendo, no caso de ocupação por outras famílias além daquelas constantes no projeto de regularização fundiária;

Cláusula 12ª. Em se tratando de hipótese de Reurb-E, o Município notificará os potenciais beneficiários e, quando cabível, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal consolidado para que, no prazo de 180 (cento e oitenta dias) dias, apresentem o projeto de regularização fundiária em relação a todo o núcleo;

Cláusula 13ª. Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela: I - implantação dos sistemas viários; II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata esta cláusula poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Cláusula 14ª. Na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Cláusula 15ª. 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 termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Cláusula 16ª. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, 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.

Parágrafo único. 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 pelo Município em função das necessidades locais.

Cláusula 17ª. O projeto de Reurb-E será apreciado pelo Município em 180 (cento e oitenta) dias, a contar de sua apresentação, podendo ser prorrogado mediante justificativa.

Cláusula 18ª. O processamento administrativo da Reurb será concluído mediante pronunciamento da autoridade competente, por meio do qual deverá:

I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Cláusula 19ª. Concluída a Reurb, o Município emitirá a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Parágrafo único. Compete ao Município proceder o registro da Reurb-S no ofício de registro de imóveis competente.

Cláusula 20ª. O Município adotará medidas judiciais, na forma dos arts. 38 e 40 da Lei n. 6.766/79, devendo notificar o parcelador para que proceda à regularização do parcelamento clandestino ou irregular do solo urbano se:

- I - tiver o Município deliberado pelo indeferimento do requerimento ou pela não instauração do procedimento administrativo de Reurb (cláusula 4ª, § 2º);
- II - o projeto de Reurb tiver sido rejeitado pelos órgãos técnicos competentes;
- III - tiverem decorridos 180 (cento e oitenta) dias da notificação a que se refere a Cláusula 12ª sem que os legitimados tenham requerido a Reurb;

Cláusula 21ª. Nas hipóteses da cláusula anterior, deverá o Município regularizar o 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, cabendo-lhe cobrar o ressarcimento aos responsáveis pelo parcelamento do solo.

§ 1º A regularização promovida pelo Município, na forma da Lei Federal n. 6.766, de 1979, não poderá contrariar o disposto em seu artigos 3º e 4º, bem como os padrões urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor.

§ 2º Caberá ao Município, na hipótese de desatendimento das normas referidas no parágrafo anterior, promover as medidas judiciais e extrajudiciais visando à demolição das edificações desconformes.

Cláusula 22ª. Para fins da Reurb, o Município poderá 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 (Lei Federal n. 13.465, de 2017, art. 11, § 1º).

§ 1º A dispensa de exigências e parâmetros referida no *caput* será autorizada mediante justificada impossibilidade de seu atendimento e dependerá da definição de compensações urbanísticas, ambientais e/ou outras.

§ 2º Na hipótese de indenização em dinheiro, o valor será fixado a partir de critérios objetivos previamente definidos, por ato do Poder Público, mediante avaliação de grupo técnico e envio ao Ministério Público para análise, e será destinado ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados (FRBL);

Cláusula 23ª. 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, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei n. 12.651/12, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Cláusula 24ª. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais consolidados que ocupam áreas de preservação permanente, o projeto de regularização fundiária deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

Parágrafo único. O estudo técnico mencionado no *caput* deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água (Lei n. 12.651/12, art. 64).

Cláusula 25ª. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais consolidados que ocupam áreas de preservação permanente não identificadas como áreas de risco, o processo de regularização fundiária de interesse específico e deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos:

- I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da

área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - 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;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - 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;

VII - 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;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber (Lei Federal n. 12.651, de 2012, art. 65).

Cláusula 26ª. Não se admitirá Reurb em área de preservação permanente identificada pelos estudos técnicos mencionados, como área de risco.

Cláusula 27ª. Na impossibilidade de regularização dos lotes considerados de interesse social em função do risco geológico ou impacto ambiental, o Município de Saudades deverá relocar os ocupantes do núcleo urbano informal em prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da apresentação do estudo técnico, sem prejuízo da realocação imediata em caso de urgência ou emergência identificados pelos órgãos competentes.

Cláusula 28ª. Na impossibilidade de regularização dos lotes considerados de interesse específico em função do risco geológico ou impacto ambiental, o Município de Saudades notificará os ocupantes do núcleo urbano informal, em prazo de 30 (trinta) dias, a contar da apresentação do estudo técnico, para desocupação da área, no prazo de 180 (cento e oitenta dias), sem prejuízo da realocação imediata em caso de urgência ou emergência identificados pelos órgãos competentes.

Cláusula 29ª. A compensação ambiental por equivalente ecológico será admitida mediante demonstração da impossibilidade da restauração natural no próprio local do dano, ensejando a substituição do bem afetado por outro que lhe corresponda funcionalmente em área de influência, de preferência direta, da degradada.

§ 1º Na hipótese da reparação *in natura* revelar-se insuficiente ou inviável, admitir-se-á indenização em dinheiro.

§ 2º O valor da indenização será fixado a partir de critérios objetivos previamente definidos por ato do Poder Público, com envio prévio para análise ao Ministério Público, e será destinado ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados (FRBL);

Cláusula 30ª. Para fins de Reurb-E, as construções em distanciamento inferior a 15 (quinze) metros dos cursos d'água são consideradas obras irregulares e sujeitas à demolição, não sendo suscetíveis de qualquer forma de regularização, excluídas as edificações antigas regularizadas em conformidade com a legislação em vigor à época de sua realização.

Cláusula 31ª. A definição dos parâmetros urbanísticos e os estudos técnicos ambientais, levarão em conta os princípios do Direito Ambiental, notadamente os da natureza pública da proteção ambiental, da função socioambiental da propriedade, da proibição do retrocesso ambiental, do poluidor/usuário-pagador, assim como a inexistência do direito subjetivo à degradação ambiental e a inaplicabilidade da teoria do fato consumado em matéria ambiental.

Cláusula 32ª. O descumprimento injustificado dos prazos e obrigações previstos neste Termo de Ajustamento de Conduta importará em multa diária, em desfavor do Município de Saudades, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), assegurado o direito de regresso contra o responsável, na forma do art. 37, § 6º, da Constituição Federal, sem prejuízo da incidência de sanções penais e por ato de improbidade administrativa.

§ 1º. Os valores arrecadados a título de multa diária serão revertidos em benefício do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados (FRBL), conforme previsto no art. 13 da Lei Federal n. 7.347, de 1985, e na Lei Complementar

Estadual n. 738/2019.

§ 2º. Pelo descumprimento do ora pactuado responderão ainda, solidária e pessoalmente, o(s) agente(s) público(s) responsável(is) direto(s) que ora subscrevem pelo inadimplemento das obrigações ora pactuadas, equivalente a 10 (dez) vezes o valor de sua remuneração mensal.

§ 3º. 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.

Cláusula 33ª. Com objetivo de coibir novas ocupações irregulares em todo o seu território, deverá o Município de Saudades exercer, de forma regular, a fiscalização por intermédio do controle, da vigilância e da desocupação das áreas protegidas e de um plano de fiscalização eficiente, podendo configurar sua omissão ato de improbidade administrativa e ilícito penal.

Cláusula 34ª. As irregularidades no parcelamento do solo, incorporações ou construções recentes, identificadas durante os trabalhos de diagnóstico ou regularização fundiária serão comunicadas à autoridade fiscal responsável, com cópia ao Ministério Público para acompanhamento ou proposição de medidas que entender cabíveis.

Cláusula 35ª. A inexecução do presente compromisso por quaisquer das entidades ou pessoas signatárias, e a inobservância a quaisquer dos prazos e 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, iniciar a imediata execução do presente título.

Cláusula 36ª. 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 37ª. Fica eleito o foro da Comarca de Pinhalzinho para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

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.

Modelo, 08 de outubro de 2020.

[assinado digitalmente]

EDISSON DE MELO MENEZES
Promotor de Justiça

DANIEL KOTHE
Prefeito Municipal
Compromissário

JULIANA DE OLIVEIRA
Assessora Jurídica
OAB/SC n. 32.906

Testemunhas:

Emanuelle Cristina Schmitz
Assistente de Promotoria de Justiça

João Eduardo Schmidt
Assistente de Promotoria de Justiça