

**Inquérito Civil n. 06.2017.00001347-2**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça Luis Felipe Fonseca Católico, titular na 1ª Promotoria de Justiça Única da Comarca de Garopaba, e de outro lado **FELIZARDO DE AGUIAR BOTELHO**, brasileiro, solteiro, comerciante, nascido em 05/03/1961, filho de Maria De Aguiar Botelho e Hipolito Botelho, RG n.º 1.258.739, CPF n.º 429.371.329-87, residente e domiciliado na Rua dos Eucaliptos, n. 185, bairro Capão, Garopaba/SC; doravante denominado Compromissário, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2017.00001347-2, 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, 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** 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** 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** as diretrizes gerais da política urbana previstas no art. 2º, incisos I, VI "c", e XIV da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades);

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

**CONSIDERANDO** o que dispõe o parágrafo único do art. 3º da Lei n.º 6.766/79<sup>1</sup>;

**CONSIDERANDO** que a Lei n.º 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 específico (**Reurb-E**), que compreende a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda, de acordo com o preconizado no inciso II, do art. 13, da Lei n.º 13.465/17;

**CONSIDERANDO** que núcleo urbano informal consolidado é definido como “*aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município*”, conforme art. 11, III da Lei n.º 13.465/17;

**CONSIDERANDO** os objetivos da Reurb, a serem observados pela

---

<sup>1</sup> Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei n.º 9.785, de 1999)

Parágrafo único - 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.

União, Estados, Distrito Federal e Municípios, previstos no art. 10, da Lei n.º 13.465/17;

**CONSIDERANDO** o que dispõem os artigos 35 e 36, da Lei n.º 13.465/17 acerca do projeto de regularização fundiária;

**CONSIDERANDO** que, por infraestrutura essencial a ser contemplada na Reurb, o §1º do art. 36 da Lei n.º 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** as responsabilidades que podem ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E, conforme art. 38 da Lei n.º 13.465/17;

**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** a constatação da existência de núcleo urbano informal consolidado inserido, total ou parcialmente, em **área de preservação permanente** ou em unidade de conservação, **a Reurb-E também deverá observar o disposto no art. 65 da Lei n.º 12.651/12**, tornando-se obrigatória a elaboração de estudos técnicos 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 n.º 13.465/17;

**CONSIDERANDO** que tramita nesta Promotoria de Justiça o **Inquérito Civil n.º 06.2017.00001347-2**, com o objetivo de *apurar possível parcelamento irregular de solo, bairro Capão, no Município de Garopaba/SC;*

**CONSIDERANDO** a constatação de parcelamento do solo em Área de Preservação Ambiental, tendo em vista possuir dois cursos d'água;

**CONSIDERANDO** que não foi localizado, pelo Serviço Registral, nenhum pedido de parcelamento do solo referente a área em epígrafe;

**CONSIDERANDO** o interesse do COMPROMISSÁRIO em promover

a regularização fundiária urbana, na forma de Reurb de Interesse Específico (art. 13, II da Lei n.º 13.465/2017), encontrando-se legitimado para tal (art. 14 da Lei 13.465/2017) 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;

**CONSIDERANDO**, ao final, a autorização para lavrar com o interessado termo de compromisso de ajustamento de condutas às exigências legais, como previsto no art. 5º, § 6º da Lei 7.347/85;

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado neste ato pelo Promotor de Justiça ora subscrevente, titular na 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Garopaba, e o **COMPROMISSÁRIO FELIZARDO DE AGUIAR BOTELHO RESOLVEM** formalizar, neste instrumento, termo de compromisso de ajustamento de condutas, mediante as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – Do objeto**

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto promover a regularização fundiária urbana de interesse específico (Reurb-E) dos imóveis localizados na Rua Hipólito Botelho, bairro Capão, Garopaba/SC, CEP 88495-000, nas proximidades das coordenadas geográficas UTM 22J 733651mS e 6893944 mE, adotando todas as medidas técnicas, jurídicas e de infraestrutura necessárias para tanto, ficando proibida de praticar quaisquer novos atos de parcelamento ou transformação física do imóvel sem prévia licença do órgão ambiental e do Município de Garopaba com essa finalidade.

**CLÁUSULA SEGUNDA – Das obrigações**

**Item 1** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se, no **prazo de 60 (sessenta)**, contados da assinatura do presente termo, a elaborar estudo de

diagnóstico socioambiental da área de ocupação existente ao entorno da Rua Hipólito Botelho, bairro Capão, Garopaba/SC, CEP 88495-000, devendo ser assinado por profissionais técnicos, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- (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 dos núcleos urbanos informais consolidados existentes 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.

**Item 1.1** – O estudo de diagnóstico socioambiental referido no item 1 poderá constar laudos técnicos e estudos já existentes e realizados na área objeto da Reurb-E.

**Item 1.2** - No prazo de 15 (quinze) dias contados da conclusão do estudo de diagnóstico socioambiental, o COMPROMISSÁRIO fará a entrega de cópia integral nesta Promotoria de Justiça;

**Item 2** – O COMPROMISSÁRIO compromete-se em observar os

requisitos previstos no art. 65 da Lei n.º 12.651/12, quando da elaboração do estudo de diagnóstico ambiental:

Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos: [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

- 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.

§ 2º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

### **Item 3 – O COMPROMISSÁRIO, no prazo de 60 (sessenta) dias**

contados da finalização do estudo de diagnóstico socioambiental, compromete-se a elaborar o projeto de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E), 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.

**Item 3.1** – O projeto de parcelamento do solo – regularização fundiária de interesse específico deverá ser analisado e aprovado pelo Prefeito Municipal por meio de decreto ou ato administrativo equivalente, correspondendo a aprovação de licenciamento urbanístico do projeto de Reurb-E.

**Item 3.2** – As famílias que efetivamente estiverem inseridas em área de risco que não comporte a sua eliminação, correção ou administração, deverão ser relocadas em novos imóveis providenciados pelo titular de domínio, pelos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, pelos beneficiários ou pelo legitimado promotor da Reurb (conforme art. 36, §6º do Decreto nº 9.310/18);

**Item 3.3** - No prazo de 15 (quinze) dias 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;

**Item 05** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se, no **prazo de 36 (trinta e seis) meses**, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório competente, a implantar o sistema viário e a infraestrutura essencial, previstos no art. 36, §1º da Lei nº 13.465/17<sup>2</sup>;

**Item 5.1** - 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 COMPROMISSÁRIO compromete-se, no **prazo de 06 (seis) meses**, contados do registro do projeto de regularização fundiária no Cartório de Registro de imóveis competente, na obrigação de fazer consistente em providenciar, elaborar e protocolar, junto ao Órgão Ambiental Competente, projeto de recuperação ambiental da área de 14.740m<sup>2</sup>, mediante o replantio de árvores e outras espécies nativas, sendo que o início de sua execução deverá respeitar a época apropriada para o plantio imediatamente posterior à data da aprovação, observando, para seu estabelecimento, o clima e o regime de chuvas adequados, além de outras técnicas de recuperação ambiental, conforme cronograma a ser definido no projeto que será aprovado pelo órgão ambiental;

**Item 06.1** - No **prazo de 15 (quinze) dias** após o protocolo do projeto de recuperação ambiental, deverá o COMPROMISSÁRIO apresentar cópia do protocolo ao Ministério Público;

**Item 07** - O COMPROMISSÁRIO se obriga, preferencialmente, a resguardar o percentual mínimo de 35% sobre o total da gleba regularizável para

---

<sup>2</sup> § 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.



fins de instalação de equipamentos urbanos e preservação de áreas verdes;

**Item 7.1** - Somente se não houver disponibilidade na área objeto da Reurb-E, 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 edifícios”*;

**Item 08** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se a adotar todas as providências indicadas e exigidas pelo órgão ambiental em relação à recuperação da área ambiental degradada;

**Item 09** - O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente fiscalizar a área 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; devendo informar ao Município acerca de qualquer nova construção residencial ou comercial na área da ocupação irregular e seu entorno, para que este tome as providências cabíveis.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – Da inexecução**

A inexecução do presente compromisso pelo Compromissário, e a inobservância a quaisquer dos prazos e obrigações fixados, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito formal e devidamente justificados pelos Compromissários ao Ministério Público Estadual, facultará a este, decorridos os prazos previstos, iniciar a imediata execução do presente título.

### **CLÁUSULA QUARTA – 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 QUINTA – 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 correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) – exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com o índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até o efetivo desembolso, a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL), sem prejuízo da aplicação de penalidades administrativas dos órgãos ambientais competentes.

**Item 1** - 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.

**Item 2** – Para a execução da referida multa e tomada das medidas legais pertinentes, será necessário tão somente relatório, auto de constatação ou de infração, ou documento equivalente lavrado pelos órgãos ambientais fiscalizadores.

#### **CLÁUSULA SEXTA – 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 **COMPROMISSÁRIO**, 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 SÉTIMA – 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 OITAVA – Da vigência**

O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua

celebração e terá prazo indeterminado.

**CLÁUSULA NONA – 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.06.2017.00001347-2** será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

**CLÁUSULA DÉCIMA – Ciência do Arquivamento**

Ficam, desde logo, o COMPROMISSÁRIO cientificado de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõem o § 3º do artigo 9º da Lei nº 7.347/85 e o artigo 49 do Ato n. 395/2018/PGJ.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Foro competente**

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

Por estarem compromissados, firmam este **TERMO**, em 2 (duas) vias de igual teor.

Garopaba, xxxxxxxxx

LUIS FELIPPE FONSECA CATÓLICO

**Promotor de Justiça**

FELIZARDO DE AGUIAR BOTELHO

**Compromissário**