

CURADORIA DO MEIO AMBIENTE
Inquérito Civil nº 06.2020.00005114-1

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **Ministério Público do Estado de Santa Catarina**, por seu Órgão de Execução com atribuições na 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de São João Batista, doravante denominado **COMPROMITENTE** e, de outro lado, **Katia Regina Hermes Gartner**, brasileira, autônoma, inscrita no CPF sob o n. 868.568.209-68, casada pelo regime de separação total de bens com **José Germano Gartner**, brasileiro, autônomo, inscrito no CPF sob o n. 613.467.809-00, residentes na Rua Marcos Silva, Bairro Cardoso, no Município de São João Batista/SC, doravante denominada de **COMPROMISSÁRIA** nos autos do Inquérito Civil nº 06.2020.00005114-1, a teor do disposto no art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/1985, e do art. 89 da Lei Complementar Estadual nº 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 no que se reserva a área institucional e a área verde foi levado em consideração o acordo realizado na Ação de Desapropriação n. 0300319-93.2019.8.24.0062, consistente no desmembramento da área lindeira a rua a ser aberta, apenas na modalidade de desmembramento;

CONSIDERANDO que não obstante à aprovação do pedido de desmembramento pelo Município Batistense, em visita informal ao imóvel, constatou-se que os lotes situam-se em área bem inferior à calçada da Rua Murilo Marcos Silva, de modo que necessitam, previamente, de aterro;

CONSIDERANDO que a partir disso foi instaurado o Inquérito Civil nº 06.2020.00005114-1, tendo a Representada, como condição para o deferimento do pedido de desmembramento manifestado interesse em celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta;

RESOLVEM

Celebrar o presente **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC)** mediante as seguintes cláusulas:

1. DO OBJETO

Cláusula Primeira: este termo tem como objeto a realização de serviços de terraplanagem, consistente no aterro de 70 (setenta) lotes, para fins de suprimir possíveis pontos de inundações ou alagamentos, observando-se a cota de cheia, porém nunca inferior ao nível da calçada da Rua Murilo Marcos Silva, Bairro Cardoso, no Município de São João Batista/SC, matriculado no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de São João Batista sob o n. 16.023.

2. DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA

Cláusula Segunda: a **COMPROMISSÁRIA** assume a obrigação de fazer, consistente em promover os serviços de terraplanagem necessários na propriedade, mormente o aterro dos 70 (setenta) lotes, a fim de suprimir eventuais pontos de inundações ou alagamentos;

Parágrafo Primeiro: o aterro deverá respeitar a cota de cheia (inundação) indicada às fls. 111-115, porém nunca inferior ao nível da calçada da Rua Murilo Marcos da Silva;

Parágrafo Segundo: as obras do aterro deverão ser concluídas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da homologação da promoção de arquivamento pelo Conselho Superior do Ministério Público.

Cláusula Terceira: a **COMPROMISSÁRIA** assume a obrigação de averbar na matrícula de cada um dos 70 (setenta) lotes a serem desmembrados o presente Termo de Ajustamento de Condutas;

Parágrafo Único: a averbação deverá ser realizada às expensas da **COMPROMISSÁRIA**, no prazo máximo de 60 (sessenta dias) dias, a contar da aprovação do pedido de parcelamento de solo, autuado nesta Promotoria de Justiça sob o nº 07.2020.00012134-4.

Cláusula Quarta: fica convencionado que a **COMPROMISSÁRIA** não poderá alienar ou ceder, seja por escritura pública ou contrato particular os lotes ou posse das áreas desmembradas, bem como realizar qualquer edificação/construção no local, até que ocorra a realização dos serviços de terraplanagem (aterro), nos seguintes termos:

Fica proibida a alienação, cessão, locação ou comodato deste lote, seja por escritura pública ou contrato particular, nem mesmo a concessão de alvará de construção no lote, enquanto não comprovado o aterro até a cota da cheia ou até o nível da calçada, se a cota da cheia for inferior ao nível da calçada, por certidão emitida pela Fundação Municipal do Meio Ambiente – FUMAB acerca do cumprimento da condição e devidamente averbada (a certidão) na matrícula de cada lote.

Parágrafo Único: a liberação dos lotes para venda e/ou edificação, pode ser individual, ou seja, não é necessário que todos os lotes estejam aterrados.

3. DAS OBRIGAÇÕES DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Cláusula Quinta: o **COMPROMITENTE** compromete-se a fiscalizar o cumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta e também se compromete a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor da **COMPROMISSÁRIA**, no que diz respeito aos itens ajustados, caso estes sejam devidamente cumpridos.

Parágrafo Único: eventuais valores despendidos com o custeio de perícias a serem realizadas deverão ser ressarcidos ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados pela **COMPROMISSÁRIA**.

4. DA MULTA PELO DESCUMPRIMENTO

Cláusula Sexta: em caso de descumprimento injustificado das Cláusulas do presente Termo, a **COMPROMISSÁRIA** fica obrigada ao pagamento de multa no valor de 10.000,00 (dez mil reais) **por cada lote**, a ser revertida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados de Santa Catarina, mediante a expedição de boleto a ser retirado diretamente nesta Promotoria de Justiça.

Parágrafo Primeiro: o valor da multa incidirá de forma independente sobre cada um dos lotes em que a obrigação for descumprida (aterro), devendo o valor ser pago em parcela única, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação da **COMPROMISSÁRIA** para comparecimento na Promotoria;

Parágrafo Segundo: não sendo efetuado o depósito do valor da multa na data estabelecida, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser depositado;

Parágrafo Terceiro: além do pagamento da multa, o descumprimento ou a violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará o

protesto e a execução do presente Termo, que equivale a título executivo extrajudicial, ou então o aforamento de Ação Civil Pública, a critério do Ministério Público;

Parágrafo Quarto: para a execução da referida multa e tomada das medidas legais pertinentes, será necessário tão somente relatório, auto de constatação ou qualquer outro documento equivalente comprovando o descumprimento/violação.

5. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Sétima: 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 Oitava: este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, tampouco limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Parágrafo Primeiro: eventuais questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no Foro da Comarca de São João Batista/SC, local em que está sendo firmado o presente ajuste.

Parágrafo Segundo: o presente Termo poderá ser protestado perante o Cartório de Protesto de Títulos.

Cláusula Nona: o presente Termo entrará em vigor a partir da data da sua celebração.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, as partes firmam o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/1985.

São João Batista, 10 de dezembro de 2020.

Nilton Exterkoetter
Promotor de Justiça

Kátia Regina Hermes Gartner
Compromissária