



IC - Inquérito Civil n. 06.2013.00013867-7

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N. 0019/2018/01PJ/TRO

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por meio da 1ª Promotoria de Justica da Comarca de Trombudo Central, neste ato representado pele Promotor de Justiça, Michel Eduardo Stechinski, doravante designada COMPROMITENTE, e Adilson Rocha, brasileiro, agricultor, casado, portador da Carteira de Identidade n. 1.229.447 SSP/SC, inscrito no CPF sob n. 517.171.669-20, Marilzette Possamai, brasileira, casada, agricultora, portadora da Carteira de Identidade n. 1.030.697-8 SSP/SC, inscrita no CPF sob n. 292.982.379-87, ambos residente e domiciliado na Rua Vereador Valdir Rocha, n. 246, bairro Aterrado, no Município de Pouso Redondo, e Adriano Rocha, brasileiro, motorista, casado, portador da Carteira de Identidade n. 3.060.806 SSP/SC, inscrito no CPF sob n. 936.183.109-78, residente e domiciliado na Rua Vereador Valdir Rocha, s/n, bairro Aterrado, no Município de Pouso Redondo doravante designados PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS; e o Município de Pouso Redondo, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 83.102.681/0001-26, situado na Rua Antônio Carlos Thiesen, n. 74, bairro Independência, município de Pouso Redondo, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Oscar Gutz, doravante designado SEGUNDO COMPROMISSÁRIO com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2013.00013867-7, têm



entre si justo e acertado o seguinte:

Considerando que a Lei Orgânica Estadual do Ministério Público, disciplinada pela Lei Complementar n. 197/2000, estabeleceu no art. 82, incisos VI, alíneas a e e, e XII, ser função institucional do Ministério Público a promoção das ações para defesa dos direitos constitucionais e outros interesses individuais indisponíveis, sociais, difusos e coletivos, facultando-lhe a instauração de medidas administrativas que se fizerem necessárias, conforme art. 83, inciso I, da mesma Lei;

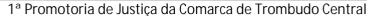
Considerando que ao Ministério Público incumbe a defesa dos interesses sociais e individuais indisponíveis (art. 127, caput, da CF), bem como a tutela de outros interesses difusos e coletivos (art. 129, III, da CF);

Considerando que a todos têm ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondose ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá- lo para as presentes e futuras gerações, consoante dispõe o artigo 225, caput, da Constituição Federal:

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 (art. 182 da CF).

Considerando que, para execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, foi instituído o Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257/2001), o qual estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, *caput* e parágrafo único).

Considerando que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outras diretrizes gerais, a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na





sua sub-utilização ou não utilização; a deterioração das áreas urbanizadas; a poluição e a degradação ambiental; a exposição da população a riscos de desastres (art. 2º, inciso VI, alíneas "a" a "h", do Estatuto das Cidades).

Considerando que o parcelamento de solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei n. 6.766/1979 e as das legislações estaduais e municipais pertinentes (art. 2º da Lei n. 6.766/1979).

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 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 loteamento ou parcelamentos assemelhados;

Considerando que o artigo 4º, inciso I, da Lei n. 6.766/79, dispõe que nos loteamentos as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para zona em que situem;

Considerando que o artigo 8º, inciso I, da Lei Estadual n. 6.063/82, que trata do parcelamento do solo urbano em Santa Catarina, prevê a exigência do percentual mínimo de 35% da gleba a ser destinada às áreas de uso comum, no caso de loteamento.

Considerando o advento da Lei Lei 13.465/17 e da Lei Municipal 2.721/2018, que versam a respeito da Regularização Fundiária (REURB);

Considerando as irregularidades apuradas no presente Inquérito Civil, notadamente quanto a inobservância dos preceitos legais na implementação de loteamento pelo investigado.

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, mediante as seguintes cláusulas:



1. DO OBJETO:

Cláusula 1ª: Este termo como objetivo a regularização do parcelamento do solo irregular realizado pelo COMPROMISSÁRIO no imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Vereador Valdir Rocha, n. 246, bairro Aterrado, no município de Pouso Redondo, matriculado sob o n. 17.061 e as matrículas dela decorrentes.

2. DAS OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2ª: Os PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS comprometem-se a efetuar o parcelamento do solo, na modalidade loteamento, do imóvel de sua propriedade, Rua Vereador Valdir Rocha, n. 246, bairro Aterrado, no município de Pouso Redondo, matriculado sob o n. 17.061, e as matrículas dela decorrentes, notadamente:

- a) protocolar o projeto de loteamento do imóvel junto ao município de Pouso Redondo (prazo de cumprimento: 6 meses a contar da assinatura do presente termo);
- b) proceder ao registro do loteamento perante à Serventia de Registro de Imóveis – Ofício da Comarca de Trombudo Central (prazo de cumprimento: 45 dias, a contar da data da conclusão etapa anterior do processo de loteamento);
- c) cumprir os prazos estabelecidos pela municipalidade no tocante à realização das obras necessárias para a concretização do loteamento;

Cláusula 3ª: Os PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a comprovar as obrigações estipuladas, no prazo de 15 (quinze) dias, após o prazo estipulado para o cumprimento.

3. DAS OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 4ª: O SEGUNDO COMPROMISSÁRIO, compromete-se, a realizar, por meio do Órgão Ambiental Municipal, a identificação de eventuais áreas de preservação permanente e, em caso de degradação, apresentar o Projeto de Recuperação de Área Degradada para as áreas passíveis de recuperação e a apresentação de justificativa técnica.

Cláusula 5ª: O SEGUNDO COMPROMISSÁRIO, obriga-se, ainda, por meio do Órgão Ambiental Municipal, em identificar eventuais ocupações existentes em áreas de preservação permanente e, por conseguinte, apresentar Plano de



Compensação Ambiental.

Cláusula 6ª: O SEGUNDO COMPROMISSÁRIO reserva-se no direito de aplicar a Lei 13.465/17 e a Lei Municipal 2.721/2018, que versam sobre a regularização fundiária, exclusivamente de modo subsidiário;

Cláusula 7ª:Os PRIMEIROS COMPROMISSÁRIOS obrigam-se em executar e comprovar a adoção das obrigações contidas tanto no Projeto de Recuperação de Área Degradada, quanto no Plano de Compensação Ambiental (prazo de cumprimento: 10 dias, a contar da data estipulada no Plano de Compensação Ambiental/PRAD).

4. DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 8ª: O não cumprimento das cláusulas deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) pelo descumprimento **por evento**.

Cláusula 9ª: Os valores atinentes às multas previstas nas cláusulas anteriores serão recolhidas ao FUNDO PARA RECONSTITUIÇÃO DE BENS LESADOS DO ESTADO DE SANTA CATARINA, criado pelo Decreto nº 1047, de 10.12.87 e com disposições constantes na Lei Estadual 15.694/11, cujo quantum deverá ser devidamente atualizado pelo índice oficial da Corregedoria-Geral da Justiça, desde o dia de cada prática até o efetivo desembolso;

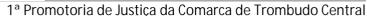
Cláusula 10^a: A inexecução do compromisso previsto nas cláusulas anteriores facultará ao Ministério Público, após decorrido o prazo pactuado, a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo das penas administrativas.

5. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 11ª: O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra o compromissário, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

Cláusula 12ª: 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 13ª: 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.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente termo de compromisso, em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial e que será submetido à análise do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, nos termos do art. 20 do Ato n. 335/2014/PGJ.

Trombudo Central, 07 de dezembro de 2018

[assinado digitalmente]
Michel Eduardo Stechinski
Promotor de Justiça

Oscar Gutz
Prefeito Municipal

Joseane Fernanda da Silva Assessora Jurídica do município

> Adilson Rocha CPF 517.171.669-20

> Marilzette Possamai CPF 292.982.379-87

> Adriano Rocha CPF 936.183.109-78

Edson Rodrigues
OAB 24.044-SC