

Inquérito Civil n. 06.2018.00000691-0

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por meio da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Imbituba, neste ato representado pela Promotora de Justiça SANDRA GOULART Giesta da Silva, doravante designada COMPROMITENTE, **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA**, brasileiro, separado, corretor de imóveis, nascido em 29.03.1954, filho de Algemiro Manoel da Silva e Ana Flores da Silva, inscrito no CPF sob o n. 245.638.629-91, portador do RG n. 514.221, residente na Avenida Porto Novo, próximo à Danceteria Beleza Pura, Pousada do Mica, Imbituba/SC, CEP 88780-000, Telefone (48) 3355-7291 e (48) 99946-1633, e **IRACEMA TOMAZ DA SILVA**, brasileira, separada, portadora do RG n. 514221-SSI/SC, inscrita no CPF sob o n. 245.638.629-91, residente e domiciliada na Rua José Laguna, Ibraquera, Imbituba/SC, doravante designados COMPROMISSÁRIOS, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00000691-0, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e:

CONSIDERANDO que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (artigo 127 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB-88);

CONSIDERANDO que, por disposição do art. 129, inc. III, da CRFB-88, o Ministério Público é o órgão encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos;

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 CRFB/88;

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, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da CRFB-88, e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257/01), que fixam normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e, ainda, pela Medida Provisória n. 2.220/01 e demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

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 que os danos ambientais provocados pela ocupação desordenada do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos principalmente sobre nossos recursos hídricos, cuja quantidade e qualidade são essenciais à manutenção do equilíbrio ecológico e 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 loteamentos ou parcelamentos assemelhados;

CONSIDERANDO que a oferta de terrenos em loteamento irregular configura a existência de vício na qualidade do produto, de modo a incidir, na hipótese, a norma do artigo 18, § 6º, incs. II e III, da Lei n. 8.078/90;

CONSIDERANDO que a divisão de áreas de imóveis urbanos são regulados pela Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO que as áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, são áreas de uso comum do povo e acima de tudo devem proporcionar qualidade de vida não só à população emergente do loteamento implantado, como também aos moradores de bairros vizinhos, com a utilização das áreas de lazer públicas (praças, jardins, parques, além de outros equipamentos comunitários), motivos pelos quais, mesmo não havendo infraestrutura nos locais de domínio público, deve haver uma rigorosa fiscalização por parte do Município, com a finalidade de evitar a ocupação por particulares;

CONSIDERANDO que o Município está obrigado a zelar pelas áreas verdes e praças que instituir, não podendo desvirtuar as funções fundamentais desses espaços públicos de uso comum do povo. Dessa forma, o Município não pode alienar, doar, dar em comodato, emprestar a particulares ou a entes públicos as áreas verdes e as praças, os quais não podem sofrer alterações que descaracterizam suas finalidades precípuas, que visam o lazer e a saúde da população, impedindo, então, que se contrarie as finalidades públicas primárias desses espaços;

CONSIDERANDO que o dever de regularizar o parcelamento do solo urbano é uma obrigação *propter rem*, ou seja, está vinculada a propriedade, independentemente do proprietário;

CONSIDERANDO, ainda, que o parcelamento do solo visa assegurar à população condições ideais de moradia, lazer, com a instalação de redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc., devendo, porquanto, para o bem da coletividade, seguir os ditames da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO a recente disciplina prevista pela Lei n. 13.465/2017, que trata da possibilidade de regularização fundiária urbana, estabelecendo normas gerais e procedimentos destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento urbanístico do Município, assim considerados aqueles consolidados até 22 de dezembro de 2016;

CONSIDERANDO que se entende por núcleo urbano informal consolidado "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" (art. 11, inciso III da Lei 13.465/2017);

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 nº 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 nº 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 tramita nesta Promotoria de Justiça o Inquérito Civil n. 06.2018.00000691-0, com o objetivo de apurar suposta implantação de loteamento clandestino no lado par da rua dos Lambaris, bairro Ibiraquera, Imbituba/SC;

CONSIDERANDO que foi unificado ao Inquérito Civil n. 06.2018.00000691-0 o Procedimento Preparatório n. 06.2018.00000701-9, cujo objeto consistia em *"apurar suposta implantação de loteamento clandestino na Rua dos Paratis e D.S Rua dos Lambaris, bairro Ibiraquera, Imbituba/SC"*.

CONSIDERANDO que os documentos e informações que constam nos autos apontam que os compromissários VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA e IRACEMA TOMAZ DA SILVA realizaram o parcelamento clandestino do solo no local;

CONSIDERANDO que apesar de inicialmente o compromissário Valdemi negar a realização do loteamento clandestino no local, posteriormente

expressou o interesse em promover a regularização do loteamento clandestino por meio da REURB;

RESOLVEM

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

1 DO OBJETO

Cláusula 1ª - Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto promover a regularização de loteamento clandestino realizado pelos compromissários VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA e IRACEMA TOMAZ DA SILVA na Rua dos Paratis e Rua dos Lambaris, bairro Ibiraguera, Imbituba/SC;

2 DAS OBRIGAÇÕES DE FAZER DOS COMPROMISSÁRIOS VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA e IRACEMA TOMAZ DA SILVA

Cláusula 2ª - OS COMPROMISSÁRIOS comprometem-se, a **REGULARIZAR** o parcelamento clandestino instalado por eles na Rua dos Paratis e Rua dos Lambaris, bairro Ibiraguera, Imbituba/SC, com a elaboração de todos os projetos e execução das obras necessárias, além do registro perante o Registro de Imóveis, promovendo a implementação da infraestrutura básica e a satisfação dos requisitos urbanísticos mínimos previstos na legislação federal e municipal, e, para tanto;

Parágrafo 1º - O requerimento de Reurb deverá ser formulado ao Município de Imbituba, nos termos do artigo 14, III, da Lei n. 13.465/2017, no prazo de trinta dias, contados da assinatura do presente termo, comprovando-se posteriormente a esta Promotoria de Justiça, no prazo de 10 dias contados do protocolo no órgão administrativo;

Parágrafo 2º - Após a classificação e fixação de uma das modalidades de Reurb pelo **Município de Imbituba**, os compromissários deverão elaborar e apresentar o *Projeto de Regularização Fundiária*, no prazo de cento e vinte dias, 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, da lei 13.465/2017, além das

demais exigências estabelecidas nos artigos 35 a 39 da Lei 13.465/2017, comprovando-se posteriormente a esta Promotoria de Justiça, no prazo de 10 dias contados do protocolo no órgão administrativo;

Parágrafo 3º - As medidas necessárias à regularização fundiária do imóvel deverão estar concluídas em até 36 meses a contar da assinatura deste Termo, comprovando-se perante esta Promotoria de Justiça nos 10 (dez) dias subsequentes ao prazo de conclusão;

Parágrafo 4º - Caso a demora na concessão das licenças ambiental e urbanística se dê por culpa exclusiva dos órgãos públicos, *excluída a apresentação deficiente de estudos e documentos por parte dos compromissários*, fica possibilitado aditivo de prazo ao presente TAC;

Cláusula 3ª - Os compromissários comprometem-se na obrigação de fazer consistente na fixação de placas de dimensões de, no mínimo, 03m², a dar publicidade sobre o presente Termo de Ajustamento de Conduta, no começo e no final da Rua dos Paratis e Rua dos Lambaris, bairro Ibiraguera, Imbituba/SC, contendo dizeres alusivos a este TAC, notadamente sobre a existência de loteamento clandestino no local e a proibição de alienação e edificação de unidades imobiliárias, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste TAC;

Parágrafo único: Os compromissários deverão comprovar, nesta Promotoria de Justiça, o cumprimento da cláusula acima, no prazo de 10 dias, a contar do término do prazo concedido para cumprimento daquela obrigação;

Cláusula 4ª - Na impossibilidade de adequação do loteamento, seja pelas restrições legais, administrativas ou ambientais existentes no local, os COMPROMISSÁRIOS se comprometem a **DESFAZER total ou parcial o loteamento**, com a recomposição de toda gleba (ou da parte com restrição legal) ao estado anterior, no prazo de 12 (doze) meses, contados do indeferimento do procedimento;

3 DAS OBRIGAÇÕES DE NÃO FAZER DOS COMPROMISSÁRIOS VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA e IRACEMA TOMAZ DA SILVA

Cláusula 5ª - Os compromissários comprometem-se na obrigação de **não fazer** consistente na proibição da transmissão de posse ou propriedade, a

qualquer título, de lotes remanescentes na Rua dos Paratis e Rua dos Lambaris, bairro Ibiraquera, Imbituba/SC, bem como de edificação de qualquer obra enquanto não regularizado o loteamento e abstenção de, por si ou por interposta pessoa física ou jurídica, em fazer propagandas de vendas de lotes, quer através de jornais, faixas, ou distribuição de panfletos, ou qualquer outro meio que venha a demonstrar a intenção de vender, atraindo, assim, os interessados para uma possível comercialização de lotes, até que se formalize a devida regularização do empreendimento;

4 DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR DOS COMPROMISSÁRIOS VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA e IRACEMA TOMAZ DA SILVA

Cláusula 6ª - Os compromissários comprometem-se na obrigação de pagar indenização à coletividade, por dano moral coletivo, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a serem recolhidos em favor do FRBL, divididos em quatro vezes iguais, com vencimento em 30, 60, 90 e 120 dias, a contar da presente data;

Parágrafo único: Os compromissários deverão comprovar, nesta Promotoria de Justiça, o cumprimento da cláusula acima, no prazo de 10 dias, a contar do término do prazo concedido para cumprimento daquela obrigação;

5 DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 7ª - Para a garantia do cumprimento das obrigações assumidas neste TAC, os compromissários **VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA e IRACEMA TOMAZ DA SILVA** ficarão sujeitos à multa diária de R\$ 100,00 (cem 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;

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

Parágrafo 2º - O valor da multa não exime os compromissários 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.

6 DA POSSIBILIDADE DE ADITAMENTO DO TAC

Cláusula 8ª - 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.

7 DA POSTURA DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Cláusula 9ª - O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA compromete-se a não utilizar os instrumentos jurídicos cabíveis em desfavor dos COMPROMISSÁRIOS, 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.

8 - DA ABRANGÊNCIA DO COMPROMISSO

Cláusula 10ª - 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.

9 - DA VIGÊNCIA

Cláusula 11ª - O presente Termo entrará em vigor a partir da data de sua celebração e terá prazo indeterminado.

10 DA FORMAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

Cláusula 12ª - 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. 06.2018.00000691-0 será submetido à homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público, conforme determinado pelo art. 9º, §3º, da Lei n. 7.347/85.

11 DA CIÊNCIA DO ARQUIVAMENTO

Cláusula 13ª - Ficam, desde logo, os COMPROMISSÁRIOS cientificados 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.

12 DO FORO COMPETENTE

Cláusula 14ª - Fica eleito o foro da Comarca de Imbituba 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.

Imbituba, 22 de fevereiro de 2021.

[assinado digitalmente]

SANDRA GOULART GIESTA DA SILVA

Promotora de Justiça

VALDEMI ALGEMIRO DA SILVA

Compromissário

IRACEMA TOMAZ DA SILVA

Compromissária

DR. LUIS ANTONIO DUTRA

ADVOGADO