

Inquérito Civil n. 06.2021.00004747-4

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça designado para cooperação na Promotoria de Justiça de Bom Retiro, Thiago Carriço de Oliveira, doravante denominado **Compromitente**; **MUNICÍPIO DE BOM RETIRO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob n. 82.777.343/0001-21, com sede na Av. Major Generoso, 350, em Bom Retiro, SC, doravante denominado **Compromissário**; e na condição de **Interessado**, o **RESIDENCIAL FAZENDA BOM RETIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o n. 21.033.652/0001-00, com sede na Rod. SC 110, Km 355, Localidade de Caneleira, Bom Retiro/SC, CEP 88.680-000, neste ato, por João Paulo Borges de Freitas, doravante denominado **Residencial Fazenda Bom Retiro**,

Considerando que tramita nesta Promotoria de Justiça o Inquérito Civil n. 06.2021.00004747-4, tendo como objeto “apurar eventual irregularidade da Lei Complementar Municipal n. 74/18, de 18.7.2018 do município de Bom Retiro/SC, no que tange à alteração do zoneamento do imóvel denominado 'Fazenda Bom Retiro Empreendimentos Imobiliários e Agronegócios Ltda.', matriculado sob o número 10.843 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Bom Retiro/SC, bem como dos demais atos que se seguiram à aprovação da referida lei”.

Considerando que a irregularidade apurada neste Inquérito se refere à aprovação de lei municipal que ampliou o perímetro urbano (Lei Complementar nº 74/18) sem ter sido precedida da elaboração de um projeto específico atendendo os requisitos previstos no artigo 42-B da Lei nº 10.257/01 (“Art. 42-B. Os Municípios que

pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: ...”).

Considerando que, inicialmente, o Município informou não ter realizado o projeto específico para edição da Lei Complementar Municipal nº 74/18 por entender estar dispensado para tanto nos termos do §2º do artigo 42-B da Lei nº 10.257/01 (“§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo”) mas que resolveu acatar a Recomendação nº 0001/2022/PJ/BOM para efeito de elaborar novo Projeto de Lei Complementar, revogando e corrigindo as deficiências apontadas na Lei Complementar Municipal nº 74/18, elaborando o projeto específico previsto no artigo 42-B da Lei nº 10.257/01 e agregando áreas adjacentes ao imóvel do Residencial Fazenda Bom Retiro.

Considerando que o Município aprovou nova lei (Lei Complementar nº 91/2022) precedida audiência pública e projeto específico, em que englobou outras áreas afora a do Residencial Fazenda Bom Retiro, indicou coordenadas geográficas da área de expansão, revogou a Lei Complementar Municipal nº 74/18, não manteve a exceção antes prevista no artigo 3º da Lei Complementar Municipal nº 73/2018 (que isentava condomínios de, em áreas de declividade superiores a 30% do atendimento, obedecer as exigências específicas estipuladas pelas autoridades competentes havidas no inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 6.766/79) e previu solução para preservação/convalidação dos atos de aprovação do Residencial Fazenda Bom Retiro editados na égide da lei revogada.

Considerando que o Centro de Apoio Operacional Técnico do Ministério Público produziu o Parecer Técnico nº 96/2022/GAM/CAT, concluindo que apesar de o projeto específico

apresentado pelo Município ter formalmente atendido o artigo 42-B da Lei nº 10.257/01, a ausência de estudos técnicos revelava o desatendimento material dos requisitos do supracitado dispositivo.

Considerando que o Centro de Apoio Operacional Técnico, no Parecer Técnico nº 96/2022/GAM/CAT, apontou precisamente quais seriam as inadequações do projeto específico (tabela 2 da p. 15), expediu uma série de recomendações técnicas (págs. 26 -28) e sugeriu que “a atualização do Plano Diretor seja realizada considerando o Município como um todo, inclusive as zonas de expansão urbana distantes do núcleo urbano original”, “por equipe técnica especializada”.

Considerando que na reunião ocorrida em 18 de agosto de 2022, com a presença do Promotor de Justiça que subscreve a presente, do Promotor de Justiça Márcio Conti Júnior na condição de Coordenador do Centro de Apoio Operacional Técnico, do Procurador Geral do Município de Bom Retiro e dos representantes do Residencial Fazenda Bom Retiro foi reafirmada a intenção, do Município, de acatar as recomendações técnicas do Centro de Apoio Operacional Técnico para produzir os elementos faltantes apontados na tabela 2 da p. 15 do Parecer Técnico nº 96/2022/GAM/CAT e usar os estudos técnicos como elemento básico de informação nas futuras aprovações, além de incorporá-los ao processo de revisão de seu Plano Diretor, cuja expectativa de conclusão dos trabalhos é dezembro de 2022.

Considerando que o Residencial Fazenda Bom Retiro ainda tramita um pedido de incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Bom Retiro, procedimento que, depois de esclarecimentos complementares por parte daquele, foi submetido à Promotoria de Justiça de Bom Retiro pelo Cartório de Registro de Imóveis para nova manifestação (protocolo 02.2022.00081830-4), ainda pendente de resposta; e considerando que neste procedimento a

Fazenda Bom Retiro apresentou esclarecimentos suficientes a respeito de aspectos mais amplos da implantação e das aprovações realizadas (como respeito da área de Reserva Legal, alocação das áreas verdes, aprovações ambientais etc.)

Considerando que nos aspectos ambientais, a atividade do Residencial Fazenda Bom foi objeto de avaliação de impactos na forma exigida na normatização de regência (Estudo Ambiental Simplificado), que ensejou a expedição das Licença Ambiental Prévia nº 2918/19, da Licença Ambiental de Instalação (LAI) nº 1290/20 e da Autorização de Corte para fragmentos florestais (AuC) nº 95/20.

Considerando que ao tempo das aprovações do Condomínio Residencial Fazenda Bom Retiro a Lei Complementar Municipal nº 74/18 era válida e vigente; que o Residencial Fazenda Bom Retiro desenvolveu projetos e aportou investimentos significativos no empreendimento amparado na sobredita legislação; que ao Residencial Fazenda Bom Retiro não se pode imputar a deficiência no processo pré-legislativo ora constatada; e que não há qualquer circunstância que desabone a presunção de boa-fé do Residencial Fazenda Bom Retiro no imbróglio.

Considerando que, na avaliação do Promotor de Justiça que subscreve a presente, é juridicamente viável a estipulação de uma solução corretiva para as desconformidades apuradas neste Inquérito que preserve a validade da Lei Complementar nº 91/2022 e, sobretudo, as aprovações e convalidações editadas sob sua vigência, até que os estudos técnicos indicados pelo Centro de Apoio Operacional Técnico sejam produzidos e contemplados na revisão do Plano Diretor ou em ajustes (caso se façam necessários) na Lei Complementar nº 91/202.

Considerando a necessidade de serem adotadas providências visando a correção das desconformidades acima apontadas e a expressa

demonstração de interesse do Compromissário e do Interessado em pactuar o que adiante segue:

RESOLVEM

Celebrar o presente **Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta**, doravante denominado Termo, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e à adoção de medidas de regularização das desconformidades acima apontadas, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

CLÁUSULA 1ª – O **Compromissário** irá produzir estudos técnicos, com as adequações apontadas na tabela 2 da p. 15 do Parecer Técnico nº 96/2022/GAM/CAT, em até 12 (doze) meses.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de os estudos técnicos referidos na presente cláusula apontarem a necessidade de revisão, em algum aspecto, da Lei Complementar nº 91/2022, o Compromissário se compromete a encaminhar a proposição de ajustes na aludida lei ou no Plano Diretor à Câmara de Vereadores.

Parágrafo Segundo – Os estudos técnicos referidos nesta cláusula serão disponibilizados à Câmara de Vereadores e integrarão a base de dados municipal para serem considerados na aprovação das edificações e implantações que se pretenderem fazer dentro do perímetro abrangido pela Lei Complementar nº 91/2022.

CLÁUSULA 2ª – Caso o **Compromissário**, por questões técnicas e orçamentárias, não elabore os estudos técnicos no prazo acordado na cláusula precedente, o **Interessado** se compromete a disponibilizar ao **Compromissário**, sem ônus ao **Compromissário**, profissionais com formação e experiência profissional adequadas para produzir os estudos técnicos ora referidos relativos a área abrangida pela Lei Complementar nº 91/2022, a serem concluídos no prazo adicional de 6 (seis) meses contados do término do

prazo acordado na cláusula precedente.

CLÁUSULA 3ª – Enquanto os estudos técnicos não forem concluídos, o **Compromissário** se compromete a não licenciar nenhuma implantação para uso urbano no perímetro abrangido pela área de expansão urbana na localidade do Paraíso da Serra (Lei Complementar Municipal nº 92/2022).

CLÁUSULA 4ª – Considerando que a documentação apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis atende os requisitos constantes na legislação de regência para tanto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO** irá se manifestar, em resposta ao protocolo nº 02.2022.00081830-4, favoravelmente ao registro da incorporação do Condomínio Residencial Fazenda Bom Retiro e se compromete a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra o mesmo no que concerne ao registro da incorporação ou aos reflexos, sobre este, da Lei Complementar nº 91/2022.

CLÁUSULA 5ª – O **Compromissário** protocolará uma cópia dos estudos técnicos aludidos neste TAC perante esta Promotoria de Justiça para comprovação definitiva das obrigações aqui assumidas.

CLÁUSULA 6ª - Este compromisso não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão urbanístico ou ambiental, nem limita ou impede o exercício de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares;

CLÁUSULA 7ª – Em caso de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas neste termo, o **Compromissário** e o **Interessado** ficarão sujeitos, na sua respectiva esfera da responsabilidade, à multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), valor esse devidamente atualizado pelo INPC a partir da assinatura deste instrumento e pela taxa SELIC a partir do descumprimento do acordado, a ser revertido em favor do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados, sem prejuízo das ações que

eventualmente venham a ser propostas para a execução específica das obrigações assumidas e devida tutela dos direitos coletivos envolvidos.

As partes elegem o foro da comarca de Bom Retiro para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente Termo.

E, por estarem assim compromissados, firmam este Termo em 3 (três) vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, consoante dispõe o artigo 19 e incisos do Ato n. 335/2014/PGJ, na presença das testemunhas abaixo assinadas e identificadas, para um só efeito, dando tudo por bom, firme e valioso.

Ficam, desde logo, os presentes cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e de que a respectiva promoção de arquivamento será submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõem a Lei n. 7.347/85 e o Ato n.335/2014/PGJ.

Florianópolis, 08 de setembro de 2022.

Thiago Carriço de Oliveira
Promotor de Justiça

Albino Gonçalves Padilha
Prefeito Municipal de Bom Retiro

Carlos Eduardo Lepkalin
OAB/SC 22.597
Procurador Geral do Município

João Paulo Borges de Freitas
Residencial Fazenda Bom Retiro

Pedro Niebuhr
OAB/SC 19.555
Procurador do Residencial Fazenda Bom Retiro