

Compromitente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina

**Compromissário: CASAGRANDE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e
MUTZENBERG E CIA LTDA**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA
INQUÉRITO CIVIL N. 06.2018.00004969-7**

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça signatária, Naiana Benetti, titular da Promotoria de Justiça da Comarca de Itá, no uso de suas atribuições legais e institucionais, com força no artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, além das demais disposições normativas correlatas, doravante denominado **COMPROMITENTE**, a empresa **CASAGRANDE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ n. 78.881.976/0001-08, situado na Rua Dr. Maruri, n. 1204, centro Concórdia, neste ato representado por seu sócio administrador MAURÍCIO ROQUE CASAGRANDE JÚNIOR, e a empresa **MUTZENBERG E CIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 14.440.927/0001-01, sala 01, bairro Natureza, na cidade e Comarca de Itá, representado por CRISTIANO JACIR MUTZEMBERG:

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 Federal);

CONSIDERANDO que o artigo 82, inciso XII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar n. 197/2000), estabelece como função

institucional do Ministério Público a promoção das ações para defesa do meio ambiente, facultando-lhe a instauração de medidas administrativas que se fizerem necessárias, conforme artigo 83, inciso I, da mesma Lei;

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." (artigo 225, *caput*, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que a existência de parcelamentos clandestinos e irregulares do solo urbano vêm acarretando impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, dano à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamento dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de risco, e por consequência, danos ao erário;

CONSIDERANDO a necessidade de se assegurar o cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, tendo em vista a preservação do ambiente, da ordem urbanística, da saúde, da segurança e da qualidade de vida 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 o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) estabelece, no seu artigo 2º, *caput* e inciso 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 infraestrutura urbana;

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/1979, ao dispor sobre o parcelamento do solo urbano, proíbe a venda de parcela de loteamento ou desmembramento que não esteja devidamente registrado (artigo 37);

CONSIDERANDO que a Lei n. 6.766/1979, em seu artigo 2º, §5º, afirma ser a infraestrutura básica dos parcelamentos do solo urbano constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

CONSIDERANDO que as informações angariadas no Inquérito Civil n. 06.2018.00004969-7 dão conta de que o imóvel de matrícula n. 3.630, localizado no Município de Itá/SC, atualmente pertencente às COMPROMISSÁRIAS, foi parcelado de forma irregular;

CONSIDERANDO que no aludido procedimento constatou-se, inclusive, que já foram vendidos diversos lotes do **Loteamento nominado Mutzemberg e Casagrande**, mesmo antes do respectivo Registro no Cartório de Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO, por fim, a demonstração de interesse dos COMPROMISSÁRIOS em pactuar o que adiante segue, e que o compromisso de ajustamento é garantia mínima;

RESOLVEM:

Celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, doravante denominado TERMO, com fundamento no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública), de conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OS COMPROMISSÁRIOS Casagrande

Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA comprometem-se: **I** - no prazo de 6 (seis) meses contados da assinatura do presente termo, a regularizar o parcelamento de solo urbano do imóvel matriculado sob o n. 3630, nominado Loteamento Mutzenberg e Casagrande, localizado no Município de Itá/SC, registrando-o no respectivo Registro Imobiliário; **II** - no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do presente termo, a implantar na forma do cronograma que for apresentado e aprovado no respectivo procedimento as obras do parcelamento do solo urbano do aludido imóvel.

Parágrafo Primeiro – A regularização mencionada no *caput* poderá ser realizada mediante loteamento, desmembramento ou outra modalidade cabível de parcelamento do solo desde que respeitados os requisitos legais, mediante a obtenção das autorizações e licenças ambientais necessárias à regularização do empreendimento, observando-se ainda as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/1979, Lei Estadual 6.063/1982 e no Plano Diretor Municipal (Lei Complementar n. 45/2008), além de outras que porventura sejam aplicáveis à espécie.

Parágrafo Segundo – Uma vez escoados os prazos estipulados no *caput* da presente cláusula, os empreendedores **Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA** comprometem-se, nos 30 (trinta) dias subsequentes, a comprovar a regularização do empreendimento, mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel a esta Promotoria de Justiça no caso do item I, e mediante apresentação de termo de vistoria realizada pelo setor competente do Município de Itá, atestando a completa regularização do empreendimento, no caso do item II.

Parágrafo Terceiro - OS COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e CIA LTDA obrigam-se a seguir estritamente todas as diretrizes do licenciamento ambiental deferido ao empreendimento, com todas as suas condicionantes, em especial às áreas de preservação permanente

– APP, reserva legal e a não intervenção, sem autorização, nas eventuais áreas de mata.

Parágrafo Quarto - O presente termo de ajustamento de conduta poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses, desde que ao término dos prazos previstos no *caput*, os **COMPROMISSÁRIOS** justifiquem e comprovem documentalmente que o atraso decorreu da omissão dos órgãos públicos responsáveis pela aprovação e vistoria do loteamento.

Parágrafo Quinto – OS COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA obrigam-se a não realizar qualquer ato de alienação, venda, promessa de venda, reserva de lote, ainda que informal, de parcelas da área disposta na matrícula imobiliária n. 3.630, bem como as decorrentes desta, em momento anterior ao Registro Imobiliário do respectivo parcelamento do solo.

Parágrafo Sexto – OS COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA obrigam-se a entregar cópia do presente TAC aos compradores da área a ser regularizada, informando a estes o procedimento de regularização em curso e as implicações de novas alienações.

Parágrafo Sétimo - OS COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA obrigam-se a providenciar de forma **imediate**, a retirada de qualquer propaganda física ou virtual da comercialização dos lotes do loteamento em questão até a completa regularização do empreendimento.

Parágrafo Oitavo - OS COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA obrigam-se a afixar na entrada do Loteamento em questão placa ou aviso, de no mínimo 2 m², informando tratar-se de **"LOTEAMENTO PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO, PROIBIDA COMERCIALIZAÇÃO DE SEUS LOTES"**, no prazo de 30 (trinta) dias contados

da assinatura do presente termo, comprovando o avençado mediante apresentação de registro fotográfico nesta Promotoria de Justiça, no mesmo prazo.

CLÁUSULA SEGUNDA – Em não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, os **COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA** obrigam-se a desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados, desfazendo eventuais obras já realizadas, **no prazo de 12 (doze) meses** contados do indeferimento do procedimento de parcelamento do solo urbano.

CLÁUSULA TERCEIRA – Como medida compensatória, os **COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA** efetuarão o **pagamento de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** a ser destinado ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, CNPJ: 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual nº 15.694/2011, mediante depósito via Guia de Recolhimento Judicial – GRJ - grupo 3, Banco do Brasil, Agência: 3582-3, Conta Corrente: 63.000-4. **Tal valor será pago em uma parcela única com vencimento no dia 5.12.2018.**

CLÁUSULA QUARTA - O COMPROMITENTE poderá fiscalizar a execução do presente acordo sempre que entender necessário, tomando as providências legais cabíveis, inclusive determinando vistorias no imóvel e requisitando as providências pertinentes em relação ao objeto das obrigações ora assumidas, as quais deverão ser atendidas pelos **COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA**, no prazo fixado na notificação ou requisição.

CLÁUSULA QUINTA – Em caso de descumprimento das obrigações constantes de cada uma das cláusulas do presente TERMO, os **COMPROMISSÁRIOS Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg**

e **Cia LTDA** ficarão sujeitos à multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), devidamente atualizados, exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor reverterá ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, CNPJ: 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual nº 15.694/2011, mediante depósito via Guia de Recolhimento Judicial – GRJ - grupo 3, Banco do Brasil, Agência: 3582-3, Conta Corrente: 63.000-4.

Parágrafo Primeiro – O valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas deste instrumento, que porventura venham a ser descumpridas;

Parágrafo Segundo – O valor da multa não exime os **COMPROMISSÁRIO Casagrande Negócios Imobiliários LTDA e Mutzenberg e Cia LTDA** de dar andamento à execução da obrigação inadimplida;

Parágrafo Terceiro – Os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação da Promotoria de Justiça;

Parágrafo Quarto – 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 Quinto – O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderão ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações assumidas.

CLÁUSULA SEXTA – O MINISTÉRIO PÚBLICO compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra os **COMPROMISSÁRIOS** no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja integralmente cumprido.

CLÁUSULA SÉTIMA – 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 como não supre quaisquer normas urbanísticas ou ambientais municipais, estaduais ou federais.

CLÁUSULA OITAVA: FORO - Fica eleito o foro da Comarca de Itá para dirimir questões oriundas deste Termo de Ajustamento de Conduta.

CLÁUSULA NONA - Este acordo tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 784, inciso IV, do Código de Processo Civil, e será remetido, juntamente com a promoção de arquivamento do Procedimento Preparatório, ao Conselho Superior do Ministério Público para homologação, conforme determinado pelo artigo 9º, § 3º, da Lei n. 7.347/85.

CLÁUSULA DÉCIMA - O presente ajuste entrará em vigor na data de sua assinatura.

Por fim, por estarem compromissados, firmam este TERMO, em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Itá, 27 de agosto de 2018.

NAIANA BENETTI
Promotora de Justiça
[Assinatura Digital]

Testemunhas:

Josiane Cristina Pacheco
CPF n. 066.008.319-10

Anna Júlia Krah
CPF: 066.802.079-24