

Ação Civil Pública n. 08.2022.00143856-3

EPROC n. 5001660-43.2022.8.24.0061

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça, Diogo Luiz Deschamps, de um lado, doravante denominado **COMPROMITENTE**, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento no art. 127, *caput*, e art. 129, incisos II e III, da Constituição Federal; no artigo 25, inciso IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85; e no artigo 97 da Lei Complementar n. 738/2019 (Consolida as Leis que Instituem a Lei Orgânica do Ministério Público de Santa Catarina), de outro, **ROLIM DE SOUZA BATISTA** (CPF n. 226.033.799-68) residente e domiciliado na Rodovia Duque de Caxias, n. 4.100, bairro Reta, São Francisco do Sul/SC e o **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL** (CNPJ n. 083.102.269/0001-06), com sede na Praça Getúlio Vargas, n. 01, Centro, São Francisco do Sul/SC, na pessoa de seu representante legal, Prefeito Municipal, Godofredo Gomes Moreira Filho (CPF n. 159.124.779-91), doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, amparados no Inquérito Civil n. 06.2021.00002492-6 e na Ação Civil Pública n. 5001660-43.2022.8.24.0061; 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 Constituição Federal

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, a seu turno, que a ordem urbanística também impulsiona a atuação ministerial, sendo que também encontra amparo na Constituição Federal, nos termos do art. 182 que assim estabelece: "*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*";

CONSIDERANDO a necessidade de se compatibilizar, no caso presente, o conflito entre o direito constitucional à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

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 de São Francisco do Sul 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 ao lazer e à 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 à propriedade, independentemente do proprietário;

CONSIDERANDO, ainda, que o parcelamento do solo visa a 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 que, conforme apurado no Inquérito Civil n. 06.2021.00002492-6, o Compromissário Rolim de Souza Batista promoveu loteamento clandestino no imóvel localizado na rua Projetada 1 (entrada ao lado da clínica veterinária Pelicano, endereço na Rodovia Duque de Caxias, n. 4100, bairro Reta), município e comarca de São Francisco do Sul, o qual está registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul sob a matrícula n. 40.749 e que o Município de São Francisco do Sul foi omissos em exercer a fiscalização adequada para coibir as tais práticas;

CONSIDERANDO que o referido empreendimento foi implantado sem a devida licença ambiental de operação, ou qualquer outra autorização;

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 a regularização do parcelamento irregular do solo localizado na Rua Projetada 1, bairro Reta, município e comarca de São Francisco do Sul (entrada nas coordenadas geográficas -26.232878548105838, -48.585425776617825), o qual está registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul sob a matrícula n. 40.749.

2. DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DO COMPROMISSÁRIO ROLIM DE SOUZA BATISTA:

Cláusula 2ª: O COMPROMISSÁRIO Rolim de Souza Batista compromete-se na obrigação de fazer consistente em promover a regularização do

loteamento clandestino, observando os ditames da Lei n. 6.766/79, à rua Projetada 1, bairro Reta, município e comarca de São Francisco do Sul, o qual está registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul sob a matrícula n. 41.749, para tanto, **no prazo 180 dias**, a contar da assinatura do presente termo, apresentará perante o Município de São Francisco do Sul pedido de viabilidade do empreendimento.

Parágrafo único: Em 5 dias contados do protocolo do pedido perante o Município de São Francisco do Sul/SC, o COMPROMISSÁRIO fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 3ª: O COMPROMISSÁRIO Rolim de Souza Batista compromete-se na obrigação de fazer consistente em obter e apresentar as licenças ambientais do referido loteamento, na forma da Lei n. 6.938/81 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente) e seu regulamento, e da Resolução n. 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), Instrução Normativa n. 3/2008 da FATMA (atual IMA), para tanto, apresentará no órgão ambiental (Secretaria Municipal do Meio Ambiente de São Francisco do Sul), no prazo de 90 dias, contados a partir do deferimento da viabilidade pelo Município de São Francisco do Sul, o pedido de obtenção de licença ambiental para o empreendimento, devendo cumprir os prazos e exigências estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador.

Cláusula 4ª: Após a obtenção da licença ambiental, o COMPROMISSÁRIO Rolim compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, no prazo de 60 dias, todos os projetos para aprovação perante o Município de São Francisco do Sul (art. 12, da Lei n. 6.766/79), para fins de regularização das instalações de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias públicas, do sistema de escoamento de águas pluviais e colocação do meio-fio no parcelamento.

Parágrafo único: Após elaborados os projetos mencionados no *caput*, **no prazo de 5 dias contados do protocolo do pedido de aprovação perante o Município de São Francisco do Sul**, o COMPROMISSÁRIO fará a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça.

Cláusula 5ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação

de fazer consistente em elaborar o projeto de loteamento de acordo com a legislação (artigo 7º, inciso I, da Lei Estadual n. 17.492/2018), que contenha no mínimo 35% da gleba para arruamento, as áreas institucionais e áreas verdes;

Parágrafo primeiro: Considerando que se trata de regularização de loteamento que já se encontra parcialmente implantado indevidamente, **excepcionalmente** em não havendo local suficiente para ser destinado às áreas verdes e de uso institucional, de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo, referidas áreas poderão ser instituídas em outro imóvel urbano situado no município de São Francisco do Sul/SC, desde que devidamente aprovado pelos demais órgãos envolvidos.

Parágrafo segundo: Em relação à área verde, deverá o COMPROMISSÁRIO cercar o local destinado a esta e fixar placa indicativa de que se trata de referida área, visando a impedir a sua ocupação indevida.

Parágrafo terceiro: Após a devida regularização do loteamento, o COMPROMISSÁRIO apresentará nesta Promotoria de Justiça, no prazo de 5 (cinco) dias, fotografias que demonstrem o cumprimento da obrigação acima estipulada.

Cláusula 6ª: Para os fins de cumprimento da obrigação do artigo 18 da Lei n. 6.766/79, após aprovado o projeto de loteamento pelo COMPROMISSÁRIO Município de São Francisco do Sul, com a obtenção das licenças ambientais pertinentes, o COMPROMISSÁRIO Rolim de Souza Batista compromete-se na obrigação de fazer consistente em, no prazo de 30 dias contados de sua aprovação, submetê-lo a registro no Ofício de Registro de Imóveis de São Francisco do Sul.

Parágrafo único: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em comprovar, **no prazo de 5 dias**, perante esta Promotoria de Justiça, o protocolo do pedido formulado perante o Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

Cláusula 7ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de **não fazer**, consistente em abster-se, imediatamente, de qualquer atividade de implantação de loteamento, abstendo-se de continuar qualquer intervenção na área enquanto não aprovado o projeto de loteamento pelo Poder Público Municipal e registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

Parágrafo único: O COMPROMISSÁRIO fica ciente expressamente de que o descumprimento da obrigação assumida no caput desta Cláusula, além de justificar a incidência da cláusula penal prevista na Cláusula 16 do presente Termo de Ajustamento de Conduta, também configurará a prática do crime previsto no artigo 50, inciso I, da Lei n. 6.766/76 (Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública. I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios).

Cláusula 8ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de **não fazer**, consistente em abster-se, imediatamente, da prática de atos de supressão de vegetação, de terraplanagem, remoção de terra, demarcação de quadras e lotes, abertura de ruas e vias de acesso ou circulação e quaisquer outras atividades.

Parágrafo único: O COMPROMISSÁRIO fica ciente expressamente de que o descumprimento da obrigação assumida no caput desta Cláusula, além de justificar a incidência da cláusula penal prevista na Cláusula 16 do presente Termo de Ajustamento de Conduta, também configurará a prática do crime previsto no artigo 50, inciso I, da Lei n. 6.766/76 (Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública. I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios).

Cláusula 9ª: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de **não fazer**, consistente em abster-se, imediatamente, da prática de vendas, promessas de venda, reservas, propostas ou qualquer negócio jurídico que manifeste intenção de vender partes do empreendimento, além de não fazer publicidade, de receber prestações, vencidas ou vincendas, referentes ao empreendimento.

Parágrafo único: O COMPROMISSÁRIO fica ciente expressamente de que o descumprimento da obrigação assumida no caput desta Cláusula, além de

justificar a incidência da cláusula penal prevista na Cláusula 16 do presente Termo de Ajustamento de Conduta, também configurará a prática do crime previsto no artigo 50, inciso III, da Lei n. 6.766/76 (Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública. [...] III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo).

Cláusula 10: O COMPROMISSÁRIO compromete-se na obrigação de fazer consistente em adotar todas medidas necessárias à conclusão do Procedimento Administrativo de regularização fundiária do imóvel, possibilitando a conclusão do Procedimento **em até 24 meses a contar da assinatura deste Termo.**

Parágrafo único: 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 do COMPROMISSÁRIO, fica possibilitado aditivo de prazo ao presente TAC, desde que o COMPROMISSÁRIO comprove documentalmente que a demora na conclusão do procedimento não decorreu de conduta a ele atribuída.

3. DA OBRIGAÇÃO GERAL DO COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL/SC:

Cláusula 11: O MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL compromete-se na **obrigação de fazer** consistente em promover a regularização fundiária da área de ocupações clandestinas existentes na rua Projetada 1, bairro Reta, nesta comarca, adotando todas as medidas técnicas, jurídicas e de infraestrutura necessárias para tanto, inclusive com a eventual retirada de famílias instaladas em área de risco que não comporte a eliminação, correção ou administração deste;

Cláusula 12: O MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL compromete-se a adotar todas as providências indicadas e exigidas pelo órgão ambiental em relação à recuperação da área ambiental degradada;

Cláusula 13: O **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL** compromete-se na obrigação de fazer consistente em exercer, **de imediato**, efetiva fiscalização sobre a área pública remanescente, especialmente a área verde, a fim de evitar novas invasões, devendo fiscalizar no caso de ocupação por outras famílias além daquelas constantes no projeto de regularização fundiária;

Parágrafo primeiro. O **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL** assume, ainda, a obrigação de exercer efetivamente seu Poder de Polícia, procedendo ao embargo administrativo, independentemente da esfera judicial, para impedir e/ou demolir qualquer nova construção residencial ou comercial na área da ocupação irregular e seu entorno, com a retirada do entulho e sua destinação adequada, **principalmente em áreas ambientalmente protegidas e em áreas de risco**;

Parágrafo segundo. A fim de intensificar a fiscalização da área pública remanescente, ao menos uma vez por mês, por intermédio de seus servidores públicos, o **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL** compromete-se na obrigação de fazer consistente em realizar vistoria *in loco* na área, a fim de constatar eventuais novas invasões no local.

Parágrafo terceiro. Visando a comprovar o cumprimento da obrigação prevista no parágrafo segundo da presente Cláusula, o **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL** compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, **a cada 90 dias**, perante esta Promotoria de Justiça, relatório das vistorias mensais realizadas na área em questão.

Parágrafo quarto. Caso constatado o descumprimento de algum dos compromissos assumidos pelo COMPROMISSÁRIO Rolim de Souza Batista (Cláusulas 2ª a 10 do presente Termo de Ajustamento de Conduta), o **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL** compromete-se na obrigação de fazer consistente em apresentar, **no prazo de 10 dias**, perante esta Promotoria de Justiça, relatório da vistoria realizada na área em questão na qual for constatado o descumprimento.

Cláusula 14: O **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL** compromete-se na obrigação de fazer consistente em dar prioridade de análise aos documentos apresentados pelo COMPROMISSÁRIO Rolim de Souza Batista em

cumprimento às Cláusulas 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, devendo apresentar resposta aos protocolos decorrentes das obrigações em questão no prazo máximo de 45 dias.

4. DA MEDIDA COMPENSATÓRIA:

Cláusula 15: OS COMPROMISSÁRIOS ROLIM DE SOUZA BATISTA E MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL, como medida compensatória pelos danos provocados aos direitos tutelados pelo presente instrumento, comprometem-se, ainda, a realizar o pagamento de **R\$ 1.212,00 cada um** ao Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados – FRBL (art. 8º do Assento N. 001/2013/CSMP), criado pela Lei Estadual n. 15.694/11, **no prazo de 60 dias**, a partir da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

5. DO DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 16: O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de **multa diária no importe de R\$ 500,00 por cláusula**, exigível enquanto durar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. A multa será recolhida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

Parágrafo único: Além do pagamento da multa, o descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará a execução do presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, que equivale a título executivo extrajudicial, ou então o aforamento de Ação Civil Pública, a critério do Ministério Público.

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 17: Como garantia do adimplemento da cláusula penal estabelecida na Cláusula 16 do presente Termo de Ajustamento de Conduta, o **COMPROMISSÁRIO Rolim de Souza Batista** oferece desde já para eventual penhora o imóvel objeto do presente Termo de Ajustamento de Conduta, localizado na rua Projetada 1 (entrada ao lado da clínica veterinária Pelicano, endereço na Rodovia Duque de Caxias, n. 4100, bairro Reta), município e comarca de São

Francisco do Sul, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul sob a matrícula n. 40.749.

Cláusula 18: O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial cível relacionada ao convencionado no presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta contra os compromissários, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

Cláusula 19: 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 20: 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.

Cláusula 21: O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura e terá prazo indeterminado. Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85.

São Francisco do Sul, 18 de novembro de 2022.

DIOGO LUIZ DESCHAMPS

Promotor de Justiça

GODOFREDO GOMES MOREIRA FILHO Prefeito Municipal	INAYARA CABRAL DE SOUZA Procuradora Municipal
ROLIM DE SOUZA BATISTA Compromissário	PEDRO HEITOR DE MIRA Procurador do Compromissário