

Curadoria do Meio Ambiente e do Consumidor

SIG/MP: 06.2013.00012399-5

Representado: Município de Tigrinhos

Objeto: Apurar possível omissão do Poder Público na fiscalização e na exigência dos requisitos básicos para implantação de loteamentos no Município de Tigrinhos

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seus Promotores de Justiça com atribuições na Curadoria do Meio Ambiente e na Curadoria do Consumidor, Dra. Ana Elisa Goulart Lorenzetti e Dr. Guilherme André Pacheco Zattar, na qualidade de **COMPROMITENTES**, e a Prefeitura de Tigrinhos, neste ato representado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, Rudimar Francisco Guth, doravante designado **COMPROMISSÁRIO**, nos autos de Inquérito Civil n. 06.2013.00012399-5, têm entre si justo e acertado o seguinte:

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 (art. 127, *caput*, da CRFB);

CONSIDERANDO as atribuições do Ministério Público previstas no art. 129, inciso III, da Constituição Federal, sendo-lhe outorgado o encargo de promover o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do Meio Ambiente, do Consumidor e de outros interesses difusos e coletivos;

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 (art. 225, *caput*, da CRFB);

CONSIDERANDO que a Constituição Federal, no seu art. 5º, XXXII, determina que o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

CONSIDERANDO que ao Ministério Público foi conferida legitimidade para a propositura de ação de responsabilidade civil e criminal por danos causados ao meio ambiente, em razão do descumprimento da legislação ambiental em vigor (art. 14, §1º, da Lei n. 6.938/81);

CONSIDERANDO que o parcelamento do solo urbano é um instrumento de execução da política de desenvolvimento e expansão urbanos em sede municipal, vinculado às diretrizes da Lei Municipal n. 23/2012 e regulado pela Lei n. 6.766/79, compreendendo normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais que têm por fim disciplinar a ocupação do solo, o desenvolvimento urbano e a tutela do interesse público coletivo subsumido na defesa da coletividade adquirente dos lotes previstos no empreendimento;

CONSIDERANDO que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante desmembramento ou loteamento, sendo este entendido como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (art. 2º, §1º, da Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO que, para análise e aprovação do loteamento, a Lei n. 6.766/79 impõe que sejam cumpridos requisitos que estão expressos como condição para o desenvolvimento válido e regular de todo o empreendimento, compreendendo as seguintes principais fases: pedido de diretrizes (arts. 6º e 7º); apresentação do projeto (arts. 9º a 11); aprovação pela Prefeitura Municipal (arts. 12 a 17); pré-registro (art. 18); execução (art. 18, inciso V) e registro do parcelamento;

CONSIDERANDO que as normas contidas na Lei n. 6.766/79 são de observância obrigatória por todo aquele que efetuar, ou apenas iniciar, loteamento do solo urbano, constituindo, ainda, obrigação do Poder Público Municipal zelar pela regular implementação de tais projetos;

CONSIDERANDO que constitui crime contra a Administração Pública 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 (art. 50, inciso I, da Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO as disposições da Lei Estadual n. 6.063/82, que define regras gerais para implantação de loteamentos e desmembramentos no Estado de Santa Catarina;

CONSIDERANDO que a Lei Municipal n. 23/2012 prevê as normas e as diretrizes que devem ser observadas para aprovação e implementação de loteamentos e desmembramentos no Município de Tigrinhos, estabelecendo a obrigação da Prefeitura exercer fiscalização permanente durante a execução das obras e dos serviços atinentes ao projeto aprovado;

CONSIDERANDO que os empreendimentos destinados ao parcelamento de solo devem ser, após aprovados pelo poder público, registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que "a aprovação do loteamento e seu registro no Registro de Imóveis vão constituir-se em pressupostos indispensáveis à sua implantação efetiva"¹;

CONSIDERANDO que chegou nesta Promotoria de Justiça notícia de que no Município de Tigrinhos estaria havendo implementação de loteamentos de maneira irregular;

CONSIDERANDO que há indícios de que o Poder Executivo Municipal não cumpre as exigências previstas na Lei n. 6.766/79 e na Lei Municipal n. 23/2012, tendo em vista a possibilidade de haver loteamentos em processo de execução no município sem a observância dos requisitos legais para aprovação dos respectivos projetos, o que resulta em dano potencial ao meio ambiente e aos consumidores adquirentes dos lotes;

¹ FIGUEIREDO, Lucia Valle. O Estatuto da Cidade e os loteamentos clandestinos. COSTA, Paulo Eduardo Batalha da Silva e (Ed.). *Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo*. São Bernardo do Campo: Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo, 1984. 10 v. ISBN 15160947., v. 7, n. 9, p. 273, 2003. p. 274.

CONSIDERANDO a possibilidade de que, em razão da falsa impressão da regularidade de alguns loteamentos (por estarem sendo executados antes da efetiva aprovação e sem o devido controle da administração pública), pode haver a fomentação e comercialização de lotes antes do seu devido registro no Cartório Registro de Imóveis, conforme determina a Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que a irregularidade de loteamentos colocados indevidamente no mercado de consumo caracteriza vício do produto com potencialidade para atingir número indeterminado de consumidores;

CONSIDERANDO que a prática de qualquer ato envolvendo a comercialização de lotes antes do efetivo registro constitui crime contra a Administração Pública, previsto no art. 50, parágrafo único, I, da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que o presente procedimento consagra a atuação preventiva do Ministério Público no processo de expansão urbana ordenada e de acordo com as exigências legais, buscando evitar futuros loteamentos e/ou desmembramentos clandestinos ou irregulares, e privilegiando o processo de inclusão socioespacial e a melhoria da qualidade de vida urbana;

CONSIDERANDO que os loteamentos e os desmembramentos mais antigos, que se caracterizam como áreas de interesse social consolidadas, pendentes de aprovação pelo Município, serão objetos de regularização fundiária por meio do projeto "Lar Legal", que tem como objeto primordial regularizar moradias de famílias inseridas no CAD-Único (Resolução n. 11/08 do Conselho da Magistratura);

CONSIDERANDO que a "regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado" (art. 46 da Lei n. 11.977/09 – Programa Minha Casa, Minha Vida);

CONSIDERANDO que a chamada regularização fundiária de "interesse social" destina-se à regularização de assentamentos irregulares ocupados,

predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; de imóveis situados em ZEIS (zonas de especial interesse social); ou de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social (art. 47 da Lei n. 11.977/09);

CONSIDERANDO os nefastos efeitos que a falta de controle do correto uso e ocupação de solo podem trazer para o Município de Tigrinhos;

CONSIDERANDO a necessidade de celebrar Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta com o Município de Tigrinhos, objetivando esclarecer a sua responsabilidade sobre o controle do uso e da ocupação do solo urbano;

RESOLVEM

Celebrar o presente **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro no no artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, mediante os seguintes **TERMOS**:

DAS OBRIGAÇÕES

CLAÚSULA 1ª - O Compromissário assume a obrigação de fazer, consistente em fiscalizar o parcelamento do solo urbano municipal, atendendo às disposições expressas na Lei Federal n. 6.766/79, Lei Estadual n. 6.063/82 e Lei Municipal n. 23/2012, iniciando imediatamente a forma de fiscalização definida no seguinte termo e observando necessariamente as seguintes etapas:

a) Inicialmente, o empreendedor deverá apresentar consulta de viabilidade do empreendimento à Prefeitura Municipal, a qual, em caso de anuência, emitirá parecer prévio favorável à sua implantação, observando, dentre outros aspectos, se a área a ser parcelada está localizada em zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas pelo plano diretor;

b) Em seguida, o empreendedor deverá solicitar à Prefeitura Municipal

que defina as diretrizes para o uso, traçado dos lotes (com a sua área mínima), sistema viário, denominação dos logradouros, espaços livres e áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos (art. 69 da Lei Municipal n. 23/2012 e art. 6º e 7º da Lei Federal n. 6.766/79):

- b.1) as divisas da gleba a lotear;
- b.2) as curvas de nível à distância adequada;
- b.3) a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- b.4) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos comunitários e urbanos existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- b.5) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

c) Traçadas as diretrizes, que devem ser feitas de forma clara e com o detalhamento de todos os critérios exigidos legalmente, pela Prefeitura Municipal, o loteador deverá elaborar o projeto contendo (art. 9º, § 1º da Lei 6.766/79):

- c.1) desenhos técnicos, os quais conterão pelo menos:
 - c.1.1) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c.1.2) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - c.1.3) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - c.1.4) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - c.1.5) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - c.1.6) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- c.2) memorial descritivo que deverá conter, obrigatoriamente, pelo

menos:

c.2.1) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

c.2.2) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c.2.3) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

c.2.4) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

c.3) cronograma de execução de obras;

c.4) os documentos descritos no art. 70 da Lei Municipal n. 23/2012.

d) A seguir, compete ao empreendedor apresentar licença ambiental necessária à aprovação, implantação e registro do empreendimento, haja vista que o parcelamento do solo é considerado atividade potencialmente poluidora (anexo 1 da Resolução Conama n. 237/97), devendo ser observada, neste aspecto, a Instrução Normativa n. 03 da FATMA, mormente com relação ao item 3.1 (exigência de Estudo Prévio de Impacto Ambiental).

e) Em seguida, o empreendedor deverá encaminhar o Projeto para o Departamento Técnico da Prefeitura Municipal (art. 71 da Lei Municipal n. 23/2012).

f) O Departamento Técnico da Prefeitura Municipal deverá receber o processo para emissão de parecer técnico sobre os loteamentos no prazo de 30 (trinta) dias (art. 74 da Lei Municipal n. 23/2012).

g) O projeto de loteamento deverá ser aprovado pelo Município, observadas as diretrizes estabelecidas e para finalizar a aprovação a Prefeitura Municipal deverá elaborar termo de compromisso o qual será assinado pelo empreendedor, que se obrigará:

g.1) executar sem ônus para o Município de Tigrinhos e no prazo por ela fixado os seguintes serviços:

g.1.2) abertura das vias e colocação de marcos, alinhamentos e nivelamentos, executados em pedras ou concreto;

g.1.3) movimento de terra previsto;

g.1.4) rede de distribuição de água;

g.1.5) rede de energia elétrica.;

g.1.6) pavimentação e drenagem;

g.1.7) rede de telefonia;

g.2) facilitar a fiscalização permanente do Município de Tigrinhos durante a execução das obras e serviços;

g.3) caucionar ao Município de Tigrinhos imóveis territoriais em conformidade com o art. 80 da Lei Municipal n. 23/2012;

g.4) observância de todos os demais requisitos previstos na Lei Federal e na Lei Municipal, inclusive, a destinação de, no mínimo, 35% da gleba para áreas públicas, nos termos do art. 42, inciso II, da Lei Municipal n. 23/2012;

g.5) a observância do Novo Código Florestal – Lei n. 12.727/2012 no que diz respeito ao recuo mínimo de 30 (trinta) metros nas margens de cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura, bem como todas as demais normas relativas às Áreas de Preservação Permanente;

h) A aprovação do projeto deverá ser realizada por intermédio do profissional técnico habilitado, expedido o ato de aprovação através de documento autônomo, em que conste a responsabilidade pela análise e informações, não podendo ser realizada por simples carimbo.

i) Após a aprovação do projeto pelos órgãos competentes, deverá o empreendedor submetê-lo ao registro no competente Cartório de Registro de Imóveis.

i.1) nesse momento, para efetivar o competente registro no Cartório de Registro do Imóveis, observando o prazo de 180 dias, o empreendedor poderá optar entre apresentar:

i.1.1) o termo de verificação das obras que é emitido pela Prefeitura

Municipal após a execução das obras conforme aprovadas, satisfazendo, **no mínimo**, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais, além de iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar (art. 2º, §5º, da Lei n. 6.766/79), observando-se que a execução total, nesta modalidade, deve se dar no prazo máximo legal previsto entre a aprovação (marco inicial da execução) e o encaminhamento para registro;

i.1.2) ou apresentar um cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal para a execução das obras em quatro anos, juntamente com o competente instrumento de garantia que deverá ser prestado nesse caso ao Município (caucionamento de 50% dos lotes para a Prefeitura, que devem ser distribuídos de maneira uniforme por toda sua extensão, a fim de garantir a execução de toda a obra).

j) Além do termo de verificação ou do cronograma de execução das obras, para efeitos de registro o empreendedor deverá apresentar ainda (art. 18 da Lei 6.766/79):

j.1) título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§4º e 5º do art. 18 da Lei n. 6.766/79;

j.2) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

j.3) certidões negativas:

j.3.1) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

j.3.2) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

j.3.4) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

j.4) certidões:

j.4.1) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

j.4.2) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

j.4.3) e de ônus reais relativos ao imóvel;

j.4.4) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

j.5) exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as cláusulas e condições protetivas dos consumidores nos termos dos artigos 25 a 36 da Lei n. 6.766/79;

j.6) declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

k) Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação (Lei n. 6.766/79).

l) Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro.

m) Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações, o processo será enviado ao juiz competente para decisão (art. 19, §1º da Lei n. 6.766/79).

n) Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura (art. 19, §5º da Lei n. 6.766/79).

o) Após registrado o empreendimento, fica autorizada a alienação dos lotes (art. 37 da Lei n. 6.766/79).

CLÁUSULA 2ª - O **Compromissário** assume a obrigação de fazer, consistente em emitir, no prazo de 30 (trinta) dias, orientação para cada um dos empreendedores que tenham loteamentos em andamento no Município, visando informá-los sobre as providências que deverão adotar para a regularização de suas

obras, prestando, posteriormente, as devidas informações a esta Promotoria de Justiça.

CLÁUSULA 3ª - O **Compromissário** assume a obrigação de fazer, consistente em publicar, no prazo de 30 (trinta) dias, uma orientação geral contendo todas as etapas constantes da cláusula 1ª deste termo, que será fornecida a todos os novos empreendedores quando manifestarem interesse em iniciar novos parcelamentos do solo, prestando, posteriormente, as devidas informações a esta Promotoria de Justiça.

CLÁUSULA 4ª - O **Compromissário** assume a obrigação de fazer, consistente em expedir determinação de imediata paralisação sempre que verificar a execução de loteamentos que não tenham sido devidamente aprovados pela administração pública municipal (loteamentos clandestinos).

CLAÚSULA 5ª - O **Compromissário** assume a obrigação de fazer, consistente em, uma vez determinada a paralisação, exercer o poder/dever de polícia a fim de que inibir a prática de qualquer ato nos empreendimentos ainda não aprovados;

CLAÚSULA 6ª - O **Compromissário** assume a obrigação de fazer, consistente em, constatada a prática de atos irregulares, nos termos dos dois itens anteriores, comunicar imediatamente o Delegado de Polícia, para que proceda a abertura de Inquérito Policial pela prática do crime previsto no art. 50, I, da Lei n. 6.766/79.

CLAÚSULA 7ª - O **Compromissário** assume a obrigação de fazer, consistente em fiscalizar o cumprimento das obras nos estritos termos e prazos definidos no projeto aprovado, tomando as providências cabíveis em caso de inobservância da licença concedida (loteamentos irregulares).

DO DESCUMPRIMENTO

CLÁUSULA 8ª - O descumprimento da obrigação pactuada na **CLÁUSULA PRIMEIRA** sujeitará o **Compromissário** ao pagamento de multa diária

no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia em que passar o prazo concedido até o efetivo cumprimento integral.

CLÁUSULA 9ª - O descumprimento da obrigação pactuada na **CLÁUSULA SEGUNDA** ou **TERCEIRA** sujeitará o **Compromissário** ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia em que passar o prazo concedido até o efetivo cumprimento integral.

CLÁUSULA 10 - O descumprimento das obrigações pactuadas na **CLÁUSULA QUARTA, QUINTA** ou **SÉTIMA** sujeitará o **Compromissário** ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), para cada cláusula descumprida em cada empreendimento específico, exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia em que passar o prazo concedido até o efetivo cumprimento integral.

CLÁUSULA 11 - O descumprimento das obrigações pactuadas nas **CLÁUSULA SEXTA** sujeitará o **Compromissário** ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), para cada loteamento clandestino ou irregular não informado para a autoridade policial, exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia em que passar o prazo concedido até o efetivo cumprimento integral.

CLÁUSULA 12 - Os valores das multas acima estipuladas serão revertidas ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados (FBRL) do Estado de Santa Catarina, os quais deverão ser pagos espécie mediante Guia de Depósito devidamente identificada.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 13 - 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 14 - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida, coletiva ou individual, de cunho civil contra o Compromissário, no que diz respeito aos itens supra acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

CLÁUSULA 15 - O presente compromisso de ajustamento de conduta é apenas garantia mínima, não limite máximo de responsabilidade.

CLÁUSULA 16 - O presente ajuste entrará em vigor na data da sua assinatura.

Assim, por acharem justo e acertado, firmam as partes o presente Termo de Compromisso, em 3 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, nos termos do art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85.

Fica ciente o Compromissário, nesta oportunidade, de que, ratificado o Termo de Ajustamento de Conduta, o presente procedimento será arquivado e submetido à análise perante o Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, para homologação do arquivamento.

Maravilha, 12 de dezembro de 2013.


ANA-ELISA GOULART LORENZETTI

Promotora de Justiça


GUILHERME ANDRÉ PACHECO ZATTAR

Promotor de Justiça


RUDIMAR FRANCISCO GUTH
Prefeito Municipal de Tigrinhos