

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE**
**Inquérito Civil n. 06.2015.00008654-7**
**Objeto: Apurar eventual irregularidade no "Loteamento Girardi", localizado na Rua Castro Alves, bairro Santo Antônio, neste município de Herval d'Oeste.**
**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA,** por sua Promotora de Justiça signatária, e de outro lado **DELCY APARECIDA GIRARDI BALBINOTTI**, brasileira, separada, inscrita no RG n. 2.412.495 SSP/SC e CPF n. 758704369, residente na Rua Frei Bruno, n. 356, casa, Herval d'Oeste, telefone (49) 98800-4752; **WALDEMAR ANTÔNIO DEITOS**, brasileiro, casado, inscrito no RG n. 459.061 SSP/SC e CPF n. 387.015.109-91, residente na Linha Pacífico, s/n., Interior, próximo ao Ademir Ferro Velho, Herval d'Oeste, telefone (49) 99950-3447; **INUIR GIRARDI**, brasileiro, separado, inscrito no RG n. 1.515.041 SSP/SC e CPF n. 489.453.319-72, podendo ser encontrado na Rua Wenceslau Braz, n. 2301, Guarnição da Polícia Militar - Bombeiros Militar, Herval d'Oeste, telefone (49) 3525-1193 e 98404.6229; **NILÇO LUIZ GIRARDI**, brasileiro, separado, serviços gerais, inscrito no RG n. 856.459 SSP/SC e CPF n. 425.661.189-49, residente na Rua São Luiz, n. 1210, casa, Herval d'Oeste, telefone (49) 3554-5995; **IVANIR MIOTTO**, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF n. 386.922.959-49, representada pela sua filha, **MARISA MIOTTO**, brasileira, merendeira, telefone 9931.2984, residente na Rua Castro Alves, 1261; **ANACLETO GIRARDI**, brasileiro, casado, inscrito no RG n. 856.108 SSP/SC e CPF n. 386.923.099-15, residente no final da Rua Castro Alves, bairro Santo Antonio, Herval d'Oeste, telefone (49) 3554-5671 e 99958.6324; **ENEDIR TEREZINHA GIRARDI DA SILVA**, brasileira, casada, do lar, inscrita no RG n. 3.346.137 e CPF n. 501.588.999-20, residente e domiciliada na Rua José Gurgacz, s/n, ao lado da casa n. 407, bairro Santa Tereza, Joaçaba; proprietários do imóvel matrícula n. 500 do Registro de Imóveis de Herval d'Oeste, localizado na rua extensão da Rua Castro Alves, no bairro Santo Antônio, na Estação Herval, no Município de Herval d'Oeste, com área de 23.857,00 m<sup>2</sup> (vinte e três mil, oitocentos e cinquenta e sete metros quadrados), sem benfeitorias;

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE**

e **MUNICÍPIO DE HERVAL D'OESTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 82.939.430/0001-38, localizado na rua Nereu Ramos, 389 - Centro, Herval d'Oeste, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Américo Lorini, e acompanhado pelo procurador jurídico municipal, Dr. Daniel Meira (OAB 9989/SC), doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, com fulcro no artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e pelo artigo 89 da Lei Complementar Estadual nº 197/00, têm entre si justo e acertado o seguinte:

**CONSIDERANDO** as funções institucionais do Ministério Público, previstas nos artigos 127 e 129 da Constituição Federal, na Lei n. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público) e na Lei Complementar Estadual n. 197/00 (Lei Orgânica Estadual do Ministério Público de Santa Catarina);

**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”* (Constituição Federal, artigo 225, *caput*), bem como que a definição de meio ambiente abrange o meio ambiente natural, artificial, cultural e do trabalho;

**CONSIDERANDO** que *“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”*, bem como que *“a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”* (artigo 182, *caput* e § 2º, da Constituição Federal);

**CONSIDERANDO** a competência do Ministério Público para a promoção do Inquérito Civil e da Ação Civil Pública para a proteção do Meio Ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, conforme o disposto no artigo 129, inciso III, da Constituição da República;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei n. 10.257/2001 e na Lei n. 6.766/79, a primeira que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição da República, e a segunda que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, ambas

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE**

estabelecendo diretrizes gerais urbanas, padrões de desenvolvimento urbano e impondo o crescimento ordenado das cidades, tutelando, pois, interesse de natureza difusa atinente ao chamado meio ambiente artificial, entendido como o espaço urbano construído;

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

**CONSIDERANDO** ser obrigação dos loteadores a execução dos projetos de infraestrutura básica, estando inclusive sujeitos ao ressarcimento de danos e à desapropriação, medidas previstas nos artigos 40 e 41 da Lei n. 6.766/79;

**CONSIDERANDO** que tramita, nesta Promotoria de Justiça, Inquérito Civil instaurado sob n. 06.2015.00008654-7, objetivando apurar possível realização de loteamento clandestino no Município de Herval d'Oeste;

**CONSIDERANDO** o contido nas informações apresentadas no âmbito do procedimento mencionado, dando conta que os proprietários do imóvel de matrícula n. 500 procederam à venda de lotes, sem a devida aprovação do parcelamento pelo poder público e sem o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis de Herval d'Oeste;

**CONSIDERANDO** que a prática narrada nestes autos atinge direitos difusos da população, afetos às atribuições institucionais desta Promotoria de Justiça;

**CONSIDERANDO**, por fim, as funções institucionais do Ministério Público, dentre as quais se destaca a legitimação ativa para a defesa judicial e extrajudicial dos interesses relacionados à preservação do meio ambiente, para lavrar, com o interessado, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta às exigências legais, previsto nos artigos 127 e 129, inciso III, ambos da Constituição da República, no artigo 25, inciso IV, alínea "a", da Lei n. 8.625/93, no artigo 8º, § 1º, da Lei n. 7.347/85, e ainda no artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000;

**RESOLVEM**

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE**

Por meio deste instrumento e com base na Lei Federal 7.347/85 e no artigo 19 e seguintes do Ato n. 335/2014/PGJ, celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, mediante a formalização das seguintes cláusulas:

**I – DO OBJETO:**

Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto primordial a adequação, por parte dos **COMPROMISSÁRIOS**, do loteamento clandestino realizado no imóvel matriculado sob n. 500 no Registro de Imóveis de Herval d'Oeste, às disposições da Lei n. 6.766/79 e da Lei Estadual n. 6.063/82, objetivando sanar as irregularidades nesse ponto.

**II – DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Os **COMPROMISSÁRIOS** comprometem-se em cessar as vendas, promessas de vendas, reservas ou quaisquer atos que impliquem alienação de lotes, bem como a cobrança ou o recebimento de prestações dos adquirentes localizado no imóvel objeto deste inquérito civil, até que aprovado o loteamento pelo Município e registrado no Registro de Imóveis;

**Parágrafo único:** Os **COMPROMISSÁRIOS** obrigam-se a proceder à cientificação de todos os atuais moradores e adquirentes dos imóveis acerca da assinatura do presente instrumento, a qual deverá ser comprovada nesta Promotoria de Justiça no prazo de 30 (trinta) dias;

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Os **COMPROMISSÁRIOS** obrigam-se a, no prazo **180 (cento e oitenta) dias** a contar da presente data, apresentar todos os projetos para aprovação perante o Município de Herval d'Oeste (artigos 6º, 7º, 9º e 12, todos da Lei n. 6.766/79), para fins de regularização do loteamento do imóvel de matrícula n. 500 do Registro de Imóveis de Herval d'Oeste, de acordo com as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE

e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, estabelecidas pelo ente municipal.

**Parágrafo primeiro:** Os projetos a serem apresentados perante o Município de Herval d'Oeste para aprovação deverão obedecer os arruamentos existentes e a divisão fática atual dos lotes, respeitando, assim, o direito de posse decorrente dos contratos de compra e venda firmados com os atuais moradores;

**Parágrafo segundo:** Elaborados os projetos mencionados na cláusula primeira, os **COMPROMISSÁRIOS** farão a devida comprovação perante esta Promotoria de Justiça, no prazo de 10 (dez) dias, contados do protocolo do pedido de aprovação perante o Município de Herval d'Oeste;

**Parágrafo terceiro:** O Município de Herval d'Oeste compromete-se a fornecer as diretrizes referidas no *caput* da Cláusula Segunda, a fim de regularizar o empreendimento, observado, no que couber, o disposto na Lei n. 6.766/79 e na Lei Complementar Municipal n. 220/2006;

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Os **COMPROMISSÁRIOS** obrigam-se a, juntamente com os projetos referidos na cláusula segunda, fazer a doação, ao Município de Herval d'Oeste, de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, para fins de instituição do sistema de circulação, de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaço livre para uso público (incluídos em tal percentual os espaços destinados à área institucional e à área verde) (artigo 19 da Lei Complementar Municipal n. 220/2006);

**Parágrafo primeiro:** O percentual destinado à área institucional não poderá ser inferior a 8% (oito por cento) da gleba (artigo 51, inciso I, da Lei Complementar Municipal n. 220/2006);

**Parágrafo segundo:** A área destinada a uso institucional deve obrigatoriamente ter declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento) e nela ser inserido um círculo de raio mínimo de 6 (seis) metros (artigo 3º, III, da Lei 6.766/99);

**Parágrafo terceiro:** O percentual reservado para área verde não poderá ser inferior a 4% (quatro por cento) da gleba (artigo 51, inciso II, da Lei Complementar Municipal n. 220/2006);

**Parágrafo quarto:** Para a obtenção do percentual de 35% (trinta e

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE**

cinco por cento) da gleba a ser loteada, referido no *caput*, não poderão ser computadas as áreas de preservação permanente;

**CLÁUSULA QUARTA:** Os **COMPROMISSÁRIOS** assumem a obrigação de fazer consistente em desenvolver todas as obras necessárias à regularização do empreendimento, nos termos do que preceituam a Lei n. 6.766/79, a Lei Estadual n. 6.063/82 e a Lei Complementar Municipal n. 220/2006;

**Parágrafo primeiro:** Os **COMPROMISSÁRIOS** providenciarão a demarcação de quadras e lotes objeto do parcelamento, observando as diretrizes previstas na Lei n. 6.766/79 e na Lei Complementar Municipal n. 220/2006;

**Parágrafo segundo:** Os **COMPROMISSÁRIOS** obrigam-se a implantar as obras de infraestrutura básica do loteamento, dotando-o, no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da data da aprovação pelo Município, de:

**a)** sistema de captação, drenagem, e escoamento de águas pluviais adequados, de forma a impedir a formação de poças d'água, proliferação de vetores e problemas relativos à circulação de pessoas e de veículos automotores;

**b)** rede para abastecimento de água potável;

**c)** sistema coletivo de coleta e tratamento para o esgotamento sanitário, enquanto não servido o empreendimento pela rede pública de coleta e tratamento; e

**d)** solução para a energia elétrica domiciliar;

**e)** abertura, terraplanagem e pavimentação das vias de circulação (artigo 56, inciso II, da Lei Complementar Municipal n. 220/2006);

**f)** execução dos meios-fios e passeios (artigo 56, inciso VII, da Lei Complementar Municipal n. 220/2006);

**Parágrafo terceiro:** A realização das obras referidas nesta cláusula quarta será comprovada mediante a apresentação, a esta Promotoria de Justiça, no prazo de 2 (dois) anos da assinatura do presente instrumento, de Termo de Constatação de obras, a ser expedido pelo Município;

**Parágrafo quarto:** A previsão de realização das obras de infraestrutura básica referidas nesta cláusula poderá ser dispensada para a aprovação do projeto se já estiverem presentes no imóvel em questão, desde que

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE

devidamente certificado pelo Município de Herval d'Oeste;

**CLÁUSULA QUINTA:** Os **COMPROMISSÁRIOS**, assim que houver a aprovação do projeto do loteamento pelo Município de Herval d'Oeste, obrigam-se a submetê-lo ao Ofício do Registro de Imóveis de Herval d'Oeste, no prazo 30 (trinta) dias contados da aprovação, para fins de cumprimento da obrigação do artigo 18 da Lei n. 6.766/79;

**Parágrafo único:** Os **COMPROMISSÁRIOS** obrigam-se a comprovar, perante esta Promotoria de Justiça, o protocolo do pedido formulado perante o registro imobiliário, no prazo de 10 (dez) dias contados do referido ato;

**CLÁUSULA SEXTA:** Os **COMPROMISSÁRIOS** ajustam que, no prazo de 30 (trinta) dias contados do registro do loteamento no Registro de Imóveis, farão a notificação formal dos atuais moradores e adquirentes do imóvel, cientificando-os de que o empreendimento foi regularizado na forma da Lei do Parcelamento do Solo Urbano;

**Parágrafo único:** Esgotado o prazo do *caput*, os **COMPROMISSÁRIOS**, em 10 (dez) dias, comprovarão nesta Promotoria de Justiça a realização das notificações, mediante a entrega das cópias correspondentes.

### III – DA MEDIDA COMPENSATÓRIA:

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Como medida compensatória pela venda/promessa de venda de parcela de loteamento não registrado, vale dizer, em desacordo com a legislação vigente, e pelos danos daí decorrentes aos direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos tutelados pelo presente instrumento, é fixado o valor de **cinco salários mínimos (R\$ 4.685,00)**, o qual deverá ser pago em cinco parcelas de um salário mínimo cada, **a primeira no prazo de 30 (trinta) dias** a contar da assinatura do presente instrumento, e as demais nos meses subsequentes.

**Parágrafo primeiro:** O valor em questão será destinado ao Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, CNPJ:

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE**

76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011, mediante a emissão dos respectivos boletos por esta Promotoria de Justiça.

**Parágrafo segundo:** Os **COMPROMISSÁRIOS** comprometem-se a comprovar o cumprimento da medida compensatória mediante a entrega, a esta Promotoria de Justiça, do comprovante de depósito ou transferência do valor respectivo em até **10 (dez) dias** após o decurso do prazo final estabelecido no *caput*, não sendo suficiente para tanto o fornecimento de cópia de comprovante de entrega de envelope em terminal eletrônico de instituição financeira;

**IV – DA MULTA POR INADIMPLEMENTO:**

**CLÁUSULA OITAVA:** O descumprimento de quaisquer das obrigações pactuadas sujeitará os **COMPROMISSÁRIOS** ao pagamento de multa diária no valor de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)**, exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até o efetivo cumprimento integral, e sem o prejuízo da execução específica por terceiros, salvo por motivo devidamente justificado, cujo valor reverterá ao Fundo para a Reconstituição de Bem Lesados do Estado de Santa Catarina, CNPJ 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011, mediante a emissão dos respectivos boletos por esta Promotoria de Justiça.

**V – DO COMPROMISSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO:**

**CLÁUSULA NONA:** O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial de cunho civil relativa ao presente procedimento em face dos **COMPROMISSÁRIOS**, caso venha a ser integralmente cumprido o disposto neste Termo de Ajustamento de Conduta nos prazos aqui estabelecidos.

**VI – DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Este Termo de Ajustamento de Conduta não supre quaisquer normas urbanísticas municipais, estaduais ou federais, as quais



PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE

ficam os **COMPROMISSÁRIOS** obrigados a cumprir fielmente.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O presente ajuste 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 DÉCIMA SEGUNDA:** As partes elegem o foro da Comarca de Herval d'Oeste/SC para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

E assim, por estarem compromissados, firmam este Termo em 9 (nove) vias de igual teor, o qual terá eficácia de título executivo extrajudicial (artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85).

Ficam, desde logo, os presentes cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõe o § 3º do artigo 9º da Lei nº 7.347/85 e artigo

Herval d'Oeste, 12 de dezembro de 2017.

[assinado digitalmente]

**Luísa Zuari Niencheski**  
Promotora de Justiça

**Américo Lorini – Prefeito Municipal de Herval d'Oeste**

**Daniel Meira – Procurador Jurídico do Município**

**Delcy Aparecida Girardi Balbinotti**

**Waldemar Antônio Deitos**

---

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE HERVAL D'OESTE

**Inuir Girardi**

**Nilço Luiz Girardi**

**Ivanir Miotto**, representada pela sua filha, **Marisa Miotto**

**Anacleto Girardi**

**Enedir Terezinha Girardi da Silva**