

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Apurar o parcelamento clandestino do solo levado a efeito por José Leorides Mendes de Souza, em Chapecó.

IC - Inquérito Civil nº 06.2020.00003842-7

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado neste ato pelo Promotor de Justiça Eduardo Sens dos Santos, titular da 9ª Promotoria de Justiça de Chapecó, e de outro lado **JOSÉ LEORIDES MENDES DE SOUZA**, brasileiro, casado, portador do RG n. 1.016.128, inscrito no CPF n. 385.635.849-87, com endereço na Rua Clevelandia - D, 1875-D, Bairro Saic, Chapecó, (49) 8427-8282, e **EDER MENDES DE SOUZA**, brasileiro, casado, motorista, portador do RG n. 3.420.601, inscrito no CPF n. 005.313.899-60, com endereço na Rua Clevelandia, 1875-D, Bairro Saic, Chapecó, 89802411, (49) 99835-4630, doravante denominado *compromissários*,

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 artigo 225, *caput*, da Constituição da República;

CONSIDERANDO que meio ambiente segundo o artigo 3º, inciso I, da Lei n. 6.938/81, é "o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas".

CONSIDERANDO que, na conceituação do meio ambiente,

considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

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, as demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

CONSIDERANDO que são diretrizes gerais da política urbana, na linha do Estatuto da Cidade a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito a terra urbana, moradia, saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; [...]; VI ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: [...] c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana";

CONSIDERANDO que a ordem urbanística também impulsiona a atuação ministerial, encontrando 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 que o Plano Direito de Chapecó condiciona a instituição de parcelamento do solo urbano após aprovação pelo Município, com a emissão do Alvará de autorização (§2º do art. 168);

CONSIDERANDO que é vedada a venda ou a promessa de venda de loteamento ainda não registrado (art. 37 da Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO que tramita no âmbito do Ministério Público o IC - Inquérito Civil n. 06.2020.00003842-7, que identificou parcelamento clandestino do solo, mediante fracionamento e vendas de 9 lotes entre os anos

de 2010 e 2019, no imóvel objeto da matrícula imobiliária n. 77.581, situado em Contorno Viário Oeste, Acesso Ubirajara Raupp, km 03, Chapecó, sem autorização do órgão público competente e sem registro no Registro de Imóveis;

RESOLVEM celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, mediante os seguintes termos:

DO OBJETO

Cláusula 1ª - O presente compromisso de ajustamento de conduta tem por finalidade a interrupção e a regularização do parcelamento clandestino do solo promovido pelo compromissário no imóvel da matrícula imobiliária n. 77.581;

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 2ª – Os compromissários comprometem-se a interromper imediatamente qualquer obra referente ao parcelamento do solo do imóvel objeto deste termo, e, no prazo de 24 meses, a regularizá-lo;

Parágrafo primeiro - A regularização de que trata o *caput* desta cláusula compreende a obtenção das licenças ambientais pertinentes, a aprovação do empreendimento no setor competente do Município de Chapecó, o registro na serventia imobiliária, observadas as exigências previstas na legislação em vigor;

Parágrafo segundo - Escoado a prazo estipulado no *caput*, os compromissários deverão comprovar a regularização do empreendimento, mediante apresentação de cópia das matrículas imobiliárias a esta Promotoria de Justiça;

Cláusula 3ª - Os compromissários comprometem-se a não

realizar ou permitir qualquer ato de intervenção física de parcelamento na área enquanto não autorizada mediante licenciamento ambiental e alvarás administrativos competentes, incluindo novas construções pelos adquirentes;

Cláusula 4ª - Os compromissários comprometem-se a não promover qualquer ato de alienação, total ou parcial, do imóvel, sob qualquer forma, inclusive informal, até a completa regularização do parcelamento do solo;

Parágrafo único - Incluem-se nas vedações do *caput* desta cláusula, toda espécie de anúncio, proposta de contrato, em qualquer plataforma, sobre alienação dos lotes, antes de estar devidamente registrado no Registro de Imóveis;

Cláusula 5ª – Os compromissários se comprometem a colocar, no prazo de 15 dias contados da assinatura do presente Termo, placa ostensiva na entrada do empreendimento, em tamanho mínimo de 4 m², informando a ilicitude do parcelamento, com os seguintes dizeres: "Parcelamento irregular do solo. Área em regularização. Proibido compra, venda ou construção sem alvará municipal. ICP nº 06.2020.3842-7". A placa será mantida legível e em bom estado até a regularização do parcelamento.

Cláusula 6ª – Os compromissários se comprometem a comprovar ao Ministério Público a entrega de cópia do presente compromisso de ajustamento de condutas a todos os moradores ou adquirentes de lotes do loteamento clandestino, no prazo de 30 dias;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 7ª - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, o compromissário ficará sujeito a multa diária de R\$ 200,00, ou multa de R\$ 100.000,00 por ocorrência, a critério do Ministério Público;

Parágrafo primeiro - As multas eventualmente aplicadas reverterão ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados;

Parágrafo segundo - O pagamento de eventual multa não exime os compromissários do cumprimento das obrigações contraídas;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 8ª - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, de natureza civil, contra o compromissário, desde que cumpridos os itens ajustados, no prazo estabelecido;

Cláusula 9ª - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Dito isto, por estarem as partes ajustadas e compromissadas, firmam o termo de compromisso de ajustamento de conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial.

Chapecó, 7 de outubro de 2020

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

José Leorides Mendes de Souza
Compromissário

Eder Mendes de Souza
Compromissário

Cláudia Regina Dillmann
OAB 24.398