

## COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça, e VANDERLEI FACENDA, brasileiro, Casado, Motorista, inscrito(a) no CPF sob o n. 681.416.530-91, RG n. 4058041254, residente e domiciliado na Rua Ivo Arthur Palma, 90-D, Efapi, em Chapecó, endereço eletrônico *vandefacenda@hotmail.com*, doravante denominado COMPROMISSÁRIO, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00005211-4, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e:

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", consoante dita o artigo 225, *caput*, da Constituição da República;

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 infra-estrutura 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 as informações que chegaram ao conhecimento desta Promotoria de Justiça, dando conta da realização da venda de lotes sem registro oriundos da matrícula n. 127.925, realizada por Vanderlei Facenda;

CONSIDERANDO, por fim, o interesse do COMPROMISSÁRIO em pactuar o que adiante segue, e que o compromisso de ajustamento é garantia mínima, não limite máximo de responsabilidade;

## RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

### 1 DO OBJETO:

Cláusula 1ª: o presente Ajustamento de Condutas tem como objeto a compensação e regularização do parcelamento irregular do solo realizado no imóvel matriculado sob o n. 127.925, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó, com área de 48.400,00m², localizado na Linha Barra do Rio dos Índios, em Chapecó.

### 2 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

#### 2.1 DA OBRIGAÇÃO DE FAZER:

Cláusula 2ª: o COMPROMISSÁRIO obriga-se, no prazo de 12 meses

contados da assinatura do presente termo, a regularizar o parcelamento de solo implantado sobre o imóvel de matrícula imobiliária n. 127.925, do Livro 02, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó, com área de 48.400,00m<sup>2</sup>, localizado na Linha Barra do Rio dos Índios, interior, em Chapecó;

Parágrafo primeiro: a regularização mencionada no *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 e a execução de todas as obras de infraestrutura no imóvel, incluídas aquelas referentes aos equipamentos urbanos e comunitários, observadas as exigências previstas na Lei Federal n. 6.766/1979, Lei Estadual n. 17.492/2018 e no Plano Diretor Municipal de Chapecó ou norma equivalente, além de outras que porventura sejam aplicáveis à espécie;

Parágrafo segundo: no prazo estipulado no *caput* desta cláusula, o COMPROMISSÁRIO comprovará a regularização do empreendimento, mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do imóvel nesta Promotoria de Justiça, preferencialmente por meio eletrônico, acompanhada de vistoria realizada pelo setor competente do Município de Chapecó, atestando a completa execução das obras, conforme a modalidade de parcelamento do solo;

Parágrafo terceiro: o COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de não promover qualquer ato de alienação, total ou parcial, do imóvel, sob qualquer forma, até a completa regularização do parcelamento do solo na forma descrita no *caput* desta cláusula;

Parágrafo quarto: compromete-se o COMPROMISSÁRIO, ainda, a fixar, no prazo de 15 dias contados da assinatura do presente termo, placa ostensiva na entrada do empreendimento, em tamanho mínimo de 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados), informando a ilicitude do parcelamento, com os seguintes dizeres: "Imóvel em regularização. Proibido compra e venda, ligação de energia elétrica ou água";

Parágrafo quinto: o COMPROMISSÁRIO obriga-se a seguir

estritamente todas as diretrizes do licenciamento ambiental deferido ao empreendimento, com todas as suas condicionantes, em especial quanto às áreas de preservação permanente – APPs, à área de reserva legal e às eventuais áreas de mata;

Parágrafo sexto: o COMPROMISSÁRIO obriga-se a entregar cópia do presente termo aos moradores da área a ser regularizada, informando-lhes sobre o procedimento de regularização em curso e as implicações de novas alienações;

Parágrafo sétimo: o COMPROMISSÁRIO obriga-se a não edificar nenhuma nova construção no local e a não permitir a ligação de energia elétrica ou água, salvo obras de infraestrutura necessárias para a conclusão do parcelamento do solo.

Cláusula 3ª: não sendo possível a regularização por impedimento legal decorrente da área a ser parcelada, o COMPROMISSÁRIO obriga-se a desfazer o parcelamento de fato realizado, adquirindo os lotes eventualmente alienados e desfazendo eventuais obras já realizadas, no prazo de 12 meses.

Cláusula 4ª: como medida compensatória, o COMPROMISSÁRIO efetuará o pagamento do valor de R\$ 3.000,00 para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, mediante boletos bancários a serem retirados nesta Promotoria de Justiça, com vencimento para 30 dias.

Cláusula 5ª: o Ministério Público 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 pelo COMPROMISSÁRIO no prazo fixado na notificação ou requisição.

### 3 DO DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 6ª: em caso de descumprimento das obrigações constantes de cada uma das cláusulas do presente termo, o COMPROMISSÁRIO ficará sujeito a multa diária de R\$ 300,00, exigível enquanto perdurar a violação,

cujo valor será revertido ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina;

Parágrafo primeiro: o valor da multa incidirá de forma independente para cada obrigação detalhada nas cláusulas que porventura venham a ser descumpridas;

Parágrafo segundo: o valor da multa não exime o COMPROMISSÁRIO de cumprir a obrigação inadimplida;

Parágrafo terceiro: os valores das multas deverão ser recolhidos no prazo de 30 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 poderá ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica das obrigações assumidas.

#### 4 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 7ª: o Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial de cunho civil contra o COMPROMISSÁRIO no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja integralmente cumprido.

Cláusula 8ª: 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 de atribuições e prerrogativas legais ou regulamentares.

Cláusula 9ª: o presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985.

Chapecó, 1º de outubro de 2018

[assinado digitalmente]  
Eduardo Sens dos Santos  
Promotor de Justiça

Vanderlei Facenda  
Compromissário