

## **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**

Parcelamento clandestino do solo rural – Linha São Roque, interior de Chapecó, matrícula nº 43.295

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA

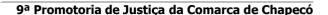
**CATARINA**, representado neste ato pelo Promotor de Justiça Eduardo Sens dos Santos, titular da 9ª Promotoria de Justiça de Chapecó, e de outro lado **OSVALDO CELLA**, brasileiro, casado, autônomo, inscrito no CPF nº 347.128.879-15, portador da cédula de identidade nº 34291586, com residência na Quadra 4, Conjunto 6, nº 59, Setor Habitacional Taquari (Lago Norte) em Brasília/DF, CEP nº 71551-424, telefone: (61) 98483-7328, (WhatsApp), doravante denominado *compromissário* 

**CONSIDERANDO** que os loteamentos para fins rurais ou agrários obedecem a normas especiais editadas pela legislação agrária: Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64), seu regulamento (Decreto n. 59.428/64), pela Lei n. 5.868/72 e pelo Decreto-Lei n. 58/37;

**CONSIDERANDO** que o Estatuto da Terra determina, via de regra, a impossibilidade de divisão do imóvel rural com dimensão inferior à instituída pelo módulo rural (artigo 65);

**CONSIDERANDO** que Lei n. 5.868/72, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, reafirma (artigo 8º, *caput*) a proibição da divisão do imóvel rural em área inferior à do módulo (20.000 m²);

**CONSIDERANDO** que a implantação do módulo rural visa ao aproveitamento econômico de determinada região, com atividades





agrossilvipastoris ou turismo rural, não coadunando com a atividade rural, imóveis de dimensões diminutas;

**CONSIDERANDO** que o art. 3º da Lei n. 6.766/79 estabelece que o parcelamento do solo para fins urbanos somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou em Lei Municipal;

**CONSIDERANDO** que nos autos do Inquérito Civil Público nº 06.2022.00003913-4 apurou-se que o compromissário deu início a parcelamento do solo sem autorização do órgão público competente, inclusive procedendo a venda de 14 lotes rurais, conforme indica-se a seguir:

Logo, o fracionamento do referido imóvel ficou da seguinte forma:

- 1. Firmino Faligurski com área de 6.000 m2;
- Genir Bones com área de 400 m<sup>2</sup>;
- Joacir Bones com área de 2.300 m²;
- Marlise de Fátima Cavalheiro com área de 2.300 m²;
- Guerino Pasa com área de 250 m<sup>2</sup>;
- Daniel Borges com área de 250 m²;
- 7. Carmem Nair Lazzaretti com área de 2.500m2;
- Daniel Borges com área de 300 m²;
- Sonaira Ferri da Silva com área de 400 m<sup>2</sup>;
- João Gass com área de 590,03 m²;
- Lindomar Castilho com área de 403 m<sup>2</sup>;
- Antônio Ivo Pasa com área de 9.000 m²;
- Graciela Pasa com área incerta;
- 14. Julio Cesar Vieira terreno com 400 m2.

**RESOLVEM** celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5°, § 6°, da Lei n. 7.347/1985, mediante os seguintes termos:

2

MPSC MINISTÉRIO PÚBLICO Santa Catarina

**DO OBJETO** 

Cláusula 1a - O presente compromisso de ajustamento de

condutas tem como objeto o parcelamento clandestino do solo no imóvel rural

objeto da matrícula imobiliária nº 43.295, localizado na Linha São Roque, interior

de Chapecó;

Parágrafo único – São objetivos deste acordo obter o

compromisso do responsável em regularizar o parcelamento do solo, cessar a

publicidade e a negociação de lotes, enquanto não regularizado, e prevenir danos

a terceiros de boa-fé.

DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2<sup>a</sup> - O compromissário compromete-se a interromper

imediatamente as obras do parcelamento do solo do imóvel de matrícula

imobiliária nº 43.295;

**Cláusula 3ª -** O compromissário compromete-se a não realizar

ou permitir qualquer ato de intervenção física de parcelamento na área, enquanto

não autorizado mediante licenciamento ambiental e alvarás administrativos

competentes, incluindo abertura de vias, cascalhamento, drenagem, rede de

energia, rede de água, roçadas, abertura de lotes, ou quaisquer construções ou

obras de engenharia, inclusive pelos adquirentes;

**Cláusula 4a -** O compromissário compromete-se a não promover

qualquer ato de alienação, total ou parcial, do imóvel, sob qualquer forma,

inclusive informal, até que se obtenha autorização e o parcelamento esteja

devidamente regularizado;

**Parágrafo único** – Incluem-se nas vedações do *caput* desta

cláusula, toda espécie de anúncio, proposta de contrato, em qualquer plataforma,

inclusive por terceiros, antes de o parcelamento estar devidamente registrado no

DS

9<sup>a</sup> Promotoria de Justica da Comarca de Chapecó

MPSC MINISTÉRIO PÚBLICO Santa Catarina

Registro de Imóveis;

imobiliária.

**Cláusula 5ª** - No prazo de 24 meses a contar da assinatura do presente, o compromissário comprovará ao Ministério Público a regularização do parcelamento do solo, mediante a apresentação de alvará de aprovação pela

Prefeitura Municipal de Chapecó e de registro do parcelamento na serventia

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 6<sup>a</sup> - O compromissário compromete-se a não permitir

ou autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio

de "rabichos ou gatos", e a não fornecer a terceiros água do poço tubular

profundo instalado em sua propriedade;

Cláusula 7<sup>a</sup> - O compromissário comprovará ao Ministério

Público, no prazo de 60 dias a contar da assinatura do presente instrumento, a

averbação na matrícula do imóvel da íntegra deste compromisso de ajustamento

de condutas;

Cláusula 8<sup>a</sup> - No prazo de 60 dias, o compromissário se

compromete a comprovar ao Ministério Público a instalação de uma placa, visível

em todas as áreas do parcelamento, no tamanho mínimo de 4 m², informando:

"Parcelamento ilegal do solo. Proibido compra, venda ou construção sem prévia

autorização formal do Município de Chapecó. Proibido novas ligações de energia

elétrica. Inquérito Civil Público n. 06.2022.00003913-4". As placas devem ficar

legíveis da estrada e em perfeito estado de conservação até o integral

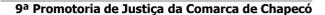
cumprimento deste TAC.

**Cláusula 9a -** O compromissário se compromete a comprovar ao

Ministério Público a entrega de cópia do presente compromisso de ajustamento de

condutas a todos os adquirentes e moradores, em 60 dias;

DS



MPSC MINISTÉRIO PÚBLICO Santa Catarina

**DO DESCUMPRIMENTO** 

Cláusula 10<sup>a</sup> - Em caso de descumprimento de qualquer das

obrigações assumidas no presente termo, o compromissário ficará sujeito a multa

diária de R\$ 500,00, ou multa de R\$ 50.000,00 por ocorrência, a critério do

Ministério Público;

Parágrafo primeiro - As multas eventualmente aplicadas

reverterão em favor do Fundo Estadual e Municipal de Reconstituição dos Bens

Lesados, à razão de 50% para cada;

Parágrafo segundo - O pagamento de eventual multa não

exime o compromissário do cumprimento das obrigações contraídas;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 11<sup>a</sup> - 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 12<sup>a</sup> - O presente ajuste entrará em vigor a partir da

data de sua assinatura.

Dito isto, por estarem as partes ajustadas e compromissadas,

firmam o compromisso de ajustamento de conduta em duas vias, com igual

eficácia de título executivo extrajudicial.

Chapecó, 24 de novembro de 2022

Eduardo Sens dos Santos

**Promotor de Justiça** 

Osvaldo Cella **Compromissário** 

\_

Geisa Cardoso Tavares

OAB/DF 54.862