

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

IC - Inquérito Civil n. 06.2019.00006007-3

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 **CESARLEI DAL PRÁ**, brasileiro, casado, construtor, portador do RG n. 8.080.266, inscrito no CPF sob n. 231.716.690-72, domiciliado à Rua Nilópolis, n. 250 D, Chapecó, CEP 89812060 e **MARISTELA JOANA DE ALMEIDA**, brasileira, separada, portadora do RG n. 1.719.118, inscrita no CPF sob n. 629.357.209-20, domiciliada à Rua Francisco Dias Velho, 573, casa, Passo dos Fortes, 89805540, Chapecó, neste ato representada por Cesarlei Dal Prá, conforme procuração pública registrada no Livro 203-P, Folha 077, doravante denominados *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 Diretor 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. 06.2019.00006007-3, por meio do qual se constatou que os imóveis das matrículas n. 20.915, n. 3.594, n. 20.913, localizados no município de Chapecó, atualmente pertencentes à Macrozona Urbana do município de Chapecó, incluídos no zoneamento denominado Unidade Funcional de Atividades Agroindustriais e de Serviços – UFAAS, foram objeto de

parcelamento clandestino do solo e de sucessivas vendas, mesmo sem aprovação do município e registro no Cartório de Registro de Imóveis;

RESOLVEM celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985, 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 pelos compromissários nos imóveis das matrículas imobiliárias n. 20.915, n. 3.594, n. 20.913;

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*, o compromissário deverá comprovar a regularização do empreendimento, mediante apresentação de cópia das matrículas imobiliárias a esta Promotoria de Justiça;

Cláusula 2ª - 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 3ª - 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 4ª – 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 4m², informando a ilicitude do parcelamento, com os seguintes dizeres: "Este imóvel constitui parcelamento ilegal do solo. Proibido qualquer ato de compra e venda ou construção sem alvará municipal".

Cláusula 5ª – 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;

Cláusula 6ª - Os compromissários comprovarão ao Ministério Público, em 30 dias, a averbação do presente TAC nos registros imobiliários nº 20.915, 3.594, 20.913.

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 em favor do Fundo Estadual de Reconstituição dos 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, 21 de julho de 2020

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

Cesarlei Dal Prá
Compromissário

Maristela Joana de Almeida
Por procuração pública
Compromissária

Rosane Machado Carneiro
OAB 23.832