

## **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**

### **Descumprimento da obrigação de doar 31 lotes. Lot. Desbravador. Vila Real Ltda.**

IC - Inquérito Civil nº 06.2021.00001701-4

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 e de outro lado **VILA REAL EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 11.367.610/0001-44, com sede na Rua Marechal José B. Bormann, n. 402-E, sala 01-C, Centro, Chapecó, representada por seu sócio administrador, o Senhor Ademir Roque Sander, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 426.064.119-00, portador da Cédula de identidade sob o nº 947.574-SSP/SC, residente e domiciliado na Cidade de Chapecó (SC), doravante denominada *Compromissária*, e o **MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**, pessoa jurídica de direito público, neste ato representada pelo Prefeito Municipal João Rodrigues:

**CONSIDERANDO** que o artigo 90, inciso XII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar Estadual n. 738/2019),

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 91, inciso I, da mesma Lei;

**CONSIDERANDO** que a Lei Municipal nº 6495/2013 instituiu a Área Especial de Interesse Social - AEIS - na gleba registrada no cartório de registro de imóveis sob a Matrícula nº 92.378, localizada no Bairro Vila Real, com área de 643.100,00 m<sup>2</sup>, onde foi implantado o Loteamento de Interesse Social pela Vila Real Empreendimentos SPE Ltda., nomeado de Loteamento Desbravador;

**CONSIDERANDO** que como contrapartida para o gravame de AEIS - Área Especial de Interesse Social, conforme decisão do CMDT e solicitação do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, a Vila Real Empreendimentos SPE Ltda. deveria doar ao Município de Chapecó 31 lotes com área mínima de 140,00 m<sup>2</sup> e testada mínima de 7,00 metros, para atender à demanda habitacional da população de baixa renda, cadastrada ou que se enquadrasse nas normas da Secretaria Municipal de Habitação;

**CONSIDERANDO** as informações obtidas no IC - Inquérito Civil nº 06.2021.00001701-4, que identificou que a Vila Real Empreendimentos SPE Ltda. não doou ao Município de Chapecó os respectivos lotes;

**CONSIDERANDO** que o valor dos lotes perfaz hoje o total de R\$ 1.439.985,60, considerando a média de valor dos lotes atualmente comercializados na região do Loteamento Don Leonardo, ou seja, R\$ 333,33 o metro quadrado do lote;

**CONSIDERANDO** que a sanção prevista na Lei Municipal nº 6495/2013 é a multa de R\$ 1.000.000,00, ainda não adimplida.

**CONSIDERANDO**, todavia, que em cumprimento à obrigação de doar 31 lotes, a empresa Vila Real Empreendimentos SPE Ltda. ofereceu em

doação um imóvel urbano com área de 42.671,68m<sup>2</sup>, avaliado em R\$ 2.652.428,20, valor que alcança não apenas o da obrigação principal, mas também o da multa, com sobra.

**RESOLVEM** celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347, de 24 de julho de 1985, mediante os seguintes termos:

### **DO OBJETO**

**Cláusula 1ª** - O presente documento tem por finalidade tomar o compromisso da empresa Vila Real Empreendimentos SPE Ltda. em cumprir a obrigação de doação de 31 lotes urbanos ao Município de Chapecó e a pagar a multa de R\$ 1.000.000,00, previstas na Lei Ordinária Municipal nº 6.495/2013.

### **OBRIGAÇÕES DA VILA REAL EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**

**Cláusula 2ª** - A compromissária comprovará ao Ministério Público a doação ao Município de Chapecó, no prazo de 60 dias, a contar da assinatura do presente instrumento, do imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 129.759, com área de 42.671,68m<sup>2</sup>, localizado no Município de Chapecó, no percentual de 91,99% da área em nome da Compromissária;

**Parágrafo primeiro** - No prazo do caput, a compromissária deverá apresentar ao Ministério Público cópia da certidão de inteiro teor do imóvel doado com a averbação da doação, que deve ser realizada da Compromissária e ou suas sócias diretamente para o Município, constando que referida doação se faz em decorrência da celebração deste instrumento em cumprimento as obrigações assumidas junto a Lei Ordinária Municipal nº 6.495/2013 e a penalidade por não cumprimento;

**Parágrafo segundo** – O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado, sem ônus ou gravames, sem ocupantes, formais ou informais, clandestinos ou não;

**Parágrafo terceiro** – A compromissária responderá por eventual evicção e pelos ônus decorrentes de fatos anteriores à doação, pelos seus respectivos prazos prescricionais.

**Cláusula 3ª** – Declaram as partes que o valor das obrigações assumidas neste TAC é de R\$ 2.652.428,20, valor no qual se converterão as obrigações em caso de tornar-se impossível o seu cumprimento, e que deverá ser atualizado e corrigido monetariamente, se for o caso.

### **OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

**Cláusula 4ª** - A partir da formalização da doação, o Município de Chapecó tomará posse e protegerá a área contra invasões ou assentamentos irregulares;

**Cláusula 5ª** - Além das outras medidas que se fizerem necessárias, o Município de Chapecó instalará placas orientativas, manterá constante fiscalização e procederá à demolição imediata de edificações construídas sem a sua expressa e prévia anuência.

**Cláusula 6ª** - A fiscalização sobre a área deverá ser realizada mensalmente, com registro fotográfico arquivado na Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Chapecó;

**Cláusula 7ª** - Em 18 meses a contar da data da celebração deste TAC, o Município de Chapecó comprovará ao Ministério Público a urbanização da área, com a construção da infraestrutura exigida pela legislação municipal para atendimento de população de baixa renda.

**Cláusula 8ª** - Não será permitida ocupação humana clandestina, provisória ou irregular na área, nem tampouco ligação de energia

elétrica, regular ou não, até que a área esteja urbanizada.

**Cláusula 9ª** - Para a urbanização, o Município de Chapecó poderá valer-se de parceria público-privada, com a prévia anuência do Ministério Público.

## **DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 10ª.** Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, os compromissários ficam sujeitos à multa diária de R\$ 1.000,00 ou de R\$ 100.000,00 por ocorrência, e à conversão da obrigação em perdas e danos, se for o caso;

**Parágrafo primeiro.** As multas eventualmente aplicadas reverterão em favor do Fundo Municipal e Estadual de Reconstituição dos Bens Lesados, à razão de 50% para cada um.

**Parágrafo segundo.** O pagamento de eventual multa não exime a compromissária do cumprimento das obrigações contraídas;

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 11ª.** 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 12ª.** Em sete dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o MUNICÍPIO DE CHAPECÓ promoverá vistoria no Loteamento Desbravador e emitirá o Termo de Vistoria Oficial do empreendimento, liberando assim as cauções existentes junto ao empreendimento, visto que em caso de não cumprimento do aqui previsto responde o autor nos termos da Cláusula 3ª deste instrumento.

**Cláusula 13ª.** 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, 31 de maio de 2021

Eduardo Sens dos Santos  
**Promotor de Justiça**

Ademir Roque Sander  
**Vila Real Emp. Imobiliários Ltda.**

João Rodrigues  
**Prefeito Municipal**

Jauro Sabino Von Gehlen  
**Procurador-Geral do Município**

Valmor Júnior Scolari  
**Secretário de Desenvolvimento  
Urbano**

Claudiane Denti  
**OAB 57.317**