

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Parcelamento clandestino do solo rural – Linha Humaitá - Caxambu do Sul - Matrícula 78.666

IC - Inquérito Civil nº 06.2023.00000845-6

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 **NELSON ANTONIO FERRON**, brasileiro, viúvo, portador do RG nº 1.497.285, inscrito no CPF nº 385.625.539-72, com endereço na Linha Humaitá, interior de Caxambu do Sul, 49 99930-3862 (contato do filho 49 9995-4926), 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, pelo Decreto-Lei n. 58/37 e pela Instrução do INCRA n. 17-b/80;

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 a Lei Complementar Municipal n. 541/2014 (Plano Diretor de Chapecó) prevê que os parcelamentos do solo para fins rurais, devem observar o módulo mínimo (no caso, 20.000m²) e estar de acordo com as normas estabelecidas pelo INCRA (art. 52);

CONSIDERANDO que nos autos do presente inquérito civil público apurou-se que o compromissário deu início a parcelamento do solo, na sua propriedade, localizada na Linha Humaitá, interior de Caxambu do Sul (Matrícula n. 78.666 – Coordenadas 27º10'13.01"S 52º52'52.23"O), mediante a venda de 13 lotes;

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 E OBJETIVO

Cláusula 1ª - O presente compromisso de ajustamento de condutas tem como objeto parcelamento do solo clandestino realizado pelo compromissário sobre o imóvel rural de matrícula imobiliária n. 78.666, localizado na Linha Humaitá, interior de Caxambu do Sul;

Parágrafo único – São objetivos deste acordo obter a regularização do parcelamento do solo; cessar a publicidade e a negociação de lotes, enquanto não regularizado, prevenindo, assim, danos a terceiros de boa-fé.

DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2ª - No prazo de 24 meses, o compromissário compromete-se a regularizar o parcelamento do solo, apresentando ao Ministério Público cópia do alvará de aprovação pelo Município de Caxambu do Sul e do registro dos novos lotes no Registro de Imóveis;

Cláusula 3ª - O compromissário compromete-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 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 Registro de Imóveis;

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 5ª - O compromissário compromete-se a não permitir ou autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 6ª - 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; a averbação migrará para as matrículas que forem criadas a partir

da Matrícula 78.666.

Cláusula 7ª - 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, em tamanho mínimo de 4 m², informando: "Parcelamento ilegal do solo. Proibido compra, venda ou construção sem prévia autorização formal do Município de Caxambu do Sul. Proibido novas ligações de energia elétrica. Inquérito Civil Público n. 06.2023.00000845-6 "; as placas devem ficar legíveis e em perfeito estado de conservação até a obtenção de alvará de aprovação do parcelamento do solo.

Cláusula 8ª - 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;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 9ª - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, os compromissários ficarão sujeitos 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 10ª - 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 11ª - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data da 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, 26 de abril de 2023

EDUARDO SENS DOS SANTOS
Promotor de Justiça

NELSON ANTONIO FERRON
Compromissário

MANOEL ADÍLIO FERRON
Filho

MAURO ALBERTO ANGONESE
OAB/SC nº 11.930