

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

**Parcelamento clandestino do solo rural – Linha Bento Gonçalves
Matrícula 105.199 – Cordilheira Alta**

IC - Inquérito Civil nº 06.2019.00002902-8

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 **ILDETE MARIA VACARIN**, brasileira, inscrita no CPF 024.628.719-50, com residência na rua Sete de Setembro, 656, ap. 1, Caibi, telefone; **JOÃO MARIA DA SILVA VAZ**, brasileiro, casado, avicultor, inscrito no CPF 251.409.579-49, com residência na linha Fernando Machado, próximo a sede do Clube Comercial, 49 98913-9855, Cordilheira Alta; **ALESSANDRO LEMES**, brasileiro, divorciado, músico, inscrito no CPF 057.614.019-83, com residência na linha Comercial, interior, próximo ao posto de lavagem do Vaz, Cordilheira Alta; **FABIO ANDRÉ CARNIEL BORTESE**, brasileiro, casado, inscrito no CPF 051.121.759-58, com residência na rua Paraná, 530, Coronel Freitas, neste ato representado pelo Dr. Marlon Antônio Gasparin, conforme procuração da p. 136, doravante denominados *compromissários*,

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;

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 o parcelamento do solo para fins urbanos de imóvel rural localizado em zona rural (fora da zona urbana ou de expansão urbana, pois), é regido pelas disposições do Decreto n. 59.428/66 e do art. 53 da Lei n. 6.766/79, conforme Instrução Normativa INCRA n. 17-b, de 22 de dezembro 1980, que delinea as hipóteses de parcelamento do solo rural para fins urbanos;

CONSIDERANDO que o imóvel objeto deste inquérito está localizado fora da Zona de Expansão Urbana e da Zona de Transição do Perímetro Urbano, do Município de Cordilheira Alta;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Cordilheira Alta autoriza o parcelamento do solo rural apenas nas Zonas de Expansão Urbana e de Transição do Perímetro Urbano (subseções IX e X, da Seção II);

CONSIDERANDO que tramita no âmbito do Ministério Público o Inquérito Civil n. 06.2019.00002902-8, por meio do qual se constatou que os compromissários deram início ao parcelamento do solo, da propriedade rural registrada sob a matrícula n. 105.199, situada na linha Bento Gonçalves, interior, Cordilheira Alta;

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 condutas tem como objeto impedir o parcelamento irregular e clandestino do solo no imóvel rural objeto da Matrícula 105.199, localizado na linha Bento Gonçalves, interior, Cordilheira Alta;

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

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, apresentando ao Ministério Público cópia do alvará de aprovação pela Prefeitura Municipal;

Cláusula 3ª - 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 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 - Os compromissários comprometem-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;

Cláusula 5ª - Os compromissários comprometem-se a não

autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 6ª - Os compromissários se comprometem, no prazo de 30 dias a contar da assinatura do presente instrumento, 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 Chapecó. ICP nº 06.2019.00002902-8"; a placa será mantida em perfeitas condições até a regularização do imóvel, sendo substituída por outra sempre que necessário.

Cláusula 7ª - Em 30 dias, os compromissários se comprometem a comprovar ao Ministério Público a entrega de cópia do presente compromisso de ajustamento de condutas a todos os adquirentes e moradores;

Cláusula 8ª. Em 30 dias os compromissários comprovarão a retirada de todas as placas de vende-se do local.

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\$ 200,00, ou multa de R\$ 100.000,00 por ocorrência, a critério do Ministério Público, solidariamente;

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 10ª - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, de natureza civil, contra os compromissários, desde que cumpridos os itens ajustados, no prazo

estabelecido;

Cláusula 11ª - 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, 8 de outubro de 2020

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

Ildete Maria Vacarin
Compromissária

João Maria da Silva Vaz
Compromissário

Alessandro Lemes
Compromissário

Fábio André Carniel Bortese
Compromissário

Marlon Antônio Gasparin
OAB 53.754