

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;
2. Genir Bones com área de 400 m²;
3. Joacir Bones com área de 2.300 m²;
4. Marlise de Fátima Cavalheiro com área de 2.300 m²;
5. Guerino Pasa com área de 250 m²;
6. Daniel Borges com área de 250 m²;
7. Carmem Nair Lazzaretti com área de 2.500m²;
8. Daniel Borges com área de 300 m²;
9. Sonaira Ferri da Silva com área de 400 m²;
10. João Gass com área de 590,03 m²;
11. Lindomar Castilho com área de 403 m²;
12. Antônio Ivo Pasa com área de 9.000 m²;
13. 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 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 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 2ª - 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

Registro de Imóveis;

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 imobiliária.

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 6ª - 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 7ª - 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 8ª - 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;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 10ª - 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 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 - 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