

## **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**

### **Parcelamento irregular do solo – Imóvel de Matrícula 136.813 - Cordilheira Alta**

IC - Inquérito Civil nº 06.2022.00003535-0

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 **GIU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 41.447.049/0001-74, situada na Linha Colonia Cella, interior de Cordilheira Alta, representada por **GIOVANA CAROLINA PEREIRA MACHADO**, brasileira, comerciante, inscrita no RG nº 5.610.420 e CPF nº 099.230.109-29, residente na Linha Colonia Cella, interior de Cordilheira Alta, telefone (49) 98802-5407; **JANDIR COMERCIO DE SUCATAS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 08.281.687/0001-92, situada na Rodovia SC468, Linha Três Irmãos, interior de Cordilheira Alta, representada por **JANDIR TOGNET**, brasileiro, empresário, inscrito no RG nº 1040435214 e CPF nº 567.038.560-87, residente na Rua Vidal Ramos, nº 451, Bairro Bela Vista, em Chapecó, telefone (49) 99984-0130; **FEDPLAS BRASIL INJEÇÃO PLASTICA LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 06.921.481/0001-54, situada na

Rodovia SC 468, Linha Três Irmãos, interior de Cordilheira Alta, representada por **PEDRO FABIANO NORBACH**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 3.528.606 e CPF nº 020.964.979-81, residente na Rua Odone Dias de Castro, nº 118, Cristo Rei, em Chapecó, telefone (49) 98808-7660; **GILVANIA MARCHI**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 4790958 e CPF nº 009.336.049-55, residente na Linha Três Irmãos, interior de Cordilheira Alta, telefone (49) 98866-6638; **MARCELO PAGLIARINI**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 4042088 e CPF nº 042.724.739-05, residente na Linha Três Irmãos, interior de Cordilheira Alta, telefone (49) 98811-2248; **ALCEDIR DOS SANTOS**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 1053744874 e CPF nº 727.124.730-00, residente na Rua Osvaldo Cruz, nº 989-E, Bairro São Cristóvão, em Chapecó, telefone (49) 98837-3135; **CARLA ANGÉLICA PIOVESAN DOS SANTOS**, brasileira, portadora do RG nº 1073750621 e CPF nº 917.132.690-15, residente na Rua Osvaldo Cruz, 989-E, Bairro São Cristóvão, em Chapecó, telefone (49) 98837-3135; doravante denominados *compromissários*;

**CONSIDERANDO** que os loteamentos para fins rurais ou agrários obedecem a normas especiais da 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 atualmente a área rural denominada Área de Terras Rurais n. 01, com área de 34.570,74 m², registrada sob a matrícula imobiliária nº 136.813, situada no Município de Cordilheira Alta, está dividida da seguinte forma:

<b>Proprietário</b>	<b>Fração do Imóvel</b>
Gilvania Marchi	3,98% - 1.375,91 m <sup>2</sup>
Marcelo Pagliarini	6,50% - 2.247,09 m <sup>2</sup>
Alcedir dos Santos, e Carla Piovesan dos Santos	19,74% - 6.824,26 m <sup>2</sup>
Jandir Comércio de Sucatas	9,10% - 3.145,93 m <sup>2</sup>
Fedplas Brasil Injeção Plástica Ltda	45,14% - 15.605,23 m <sup>2</sup>
Giu Empreendimentos Imobiliários	15,54% - 5.372,29 m <sup>2</sup>

**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 artigo 716, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça, determina que somente se admitirá formação de condomínio em imóvel rural por ato *inter vivos*, quando preservada e assegurada sua destinação para fins de exploração agropecuária ou extrativa;

**CONSIDERANDO** que através do IC nº 06.2022.00003535-0 apurou-se que os compromissários dividiram a área total do imóvel de matrícula nº 136.813 em seis lotes, com áreas entre 1.375,91 m<sup>2</sup> e 15.605,23 m<sup>2</sup>, portanto, áreas inferiores à fração mínima de parcelamento;

**CONSIDERANDO** que a presença de empresas no local pode colocar em risco a destinação para fins de exploração agropecuária ou extrativa do imóvel, em desacordo com o art. 716 do CNECJ/SC;

**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 objetivo regularizar o parcelamento clandestino do solo no imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 136.813 (área de 34.570,74 m²), localizado no Município de Cordilheira Alta;

## **DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DOS COMPROMISSÁRIOS**

**Cláusula 2ª** - Os compromissários comprometem-se não realizar ou permitir novos atos de intervenção física de parcelamento na área, enquanto não autorizados mediante licenciamento ambiental e alvará administrativo, incluindo abertura de vias, cascalhamento, drenagem, rede de energia, rede de água, roçadas, abertura de lotes, ou quaisquer construções ou obras de engenharia;

**Cláusula 3ª** - 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 4ª** - No prazo de 24 meses a contar da assinatura do presente, os compromissários comprovarão ao Ministério Público a regularização do parcelamento do solo, mediante a apresentação de alvará de aprovação pela Prefeitura Municipal e de registro do parcelamento na serventia imobiliária.

## **OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DOS COMPROMISSÁRIOS**

**Cláusula 5ª** - Os compromissários comprometem-se a não permitir ou autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive

por meio de "rabichos ou gatos", enquanto não regularizado o parcelamento do solo.

**Cláusula 6ª** - Os compromissários comprovarão 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.

### **DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 7ª** - 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\$ 200.000,00 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 8ª** - 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 9ª** - 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, 22 de novembro de 2022

Eduardo Sens dos Santos  
**Promotor de Justiça**

Giu Empreendimentos Imobiliários  
Representante - Giovana Pereira Machado  
**Compromissária**

Jandir Comércio de Sucatas  
Representante - Jandir Tognet  
**Compromissária**

Fedplas Brasil Injeção Plástica Ltda  
Representante - Pedro Fabiano Norbach  
**Compromissária**

Gilvania Marchi  
**Compromissária**

Marcelo Pagliarini  
**Compromissário**

Aldecir dos Santos  
**Compromissário**

Carla Angélica Piovesan dos Santos  
**Compromissária**

Emanuele Martins de Quadros Abreu  
**OAB/SC nº 40.715**