

## COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

IC - Inquérito Civil nº 06.2022.00004812-2  
Regularização fundiária – imóvel de matrícula imobiliária n. 69.362

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 **ALDA FÁTIMA DA SILVA**, brasileira, aposentada, divorciada, CPF n. 824.970.109-78, residente na Rua Paul Harris, n. 178-E, casa, Chapecó, 89802020, (49) 99956-3669; **ITACIR ORIDE FORCELLINI**, brasileiro, casado, marceneiro, RG n. 6.492.166, CPF n. 182.590.149-04, residente na Avenida Senador Atílio Francisco Xavier Fontana, n. 2260-E, Chapecó, 89809506, (49) 99196-1798, (49) 3322-4833, (49) 99996-0120 e **MARTA HELENA BELLEI FORCELLINI**, brasileira, casada, RG n. 3.372.167, CPF n. 605.290.599-91, residente na Avenida Senador Atílio Francisco Xavier Fontana, n. 2260-E (fundos da lanchonete), Chapecó, 89809506; (49) 3328-7155; **VALDECIR ALVES**, brasileiro, casado, autônomo, residente na Rua Coronel Freitas, 128-D, casa, Chapecó, 89809510, (49) 98843-7716, (49) 3328-6156 e **MARIA INES HETKOWSKI ALVES**, brasileira, casada, aposentada, residente na Rua Coronel Freitas, 128-D, casa, Chapecó, 89809510, (49) 98827-8649; **ZEZAK INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n. 10.932.592/0001-33, representada por Janice Zezak, CPF n. 026.562.249-26, (49) 99177-4922, com sede na Rua João Moreira Filho, Centro, Guatambu; **REALIZAR IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ

n. 11.881.960/0001-24, com sede na Avenida Senador Atílio Fontana, n. 3085-E, Bairro Efapi, 89809-560, representada por Adelino Miguel Dalla Libera, CPF n. 296.740.349-00, (49) 98807-3279, (49) 3328-4309; doravante denominados *compromissários*;

**CONSIDERANDO** as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n.º 10.257/01), que fixam normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e, ainda, as demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

**CONSIDERANDO** que são diretrizes gerais da política urbana, na linha do Estatuto da Cidade a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito a terra urbana, moradia, saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; [...]; VI ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: [...] c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana";

**CONSIDERANDO** que a ordem urbanística também impulsiona a atuação ministerial, encontrando amparo na Constituição Federal, nos termos do art. 182 que assim estabelece: "A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes";

**CONSIDERANDO** que o Plano Diretor de Chapecó condiciona a instituição de parcelamento do solo urbano após aprovação pelo Município, com a emissão do Alvará de Autorização (§2º do art. 168);

**CONSIDERANDO** que é vedada a venda ou a promessa de venda de loteamento ou desmembramento ainda não registrado (art. 37 da Lei n. 6.766/79);

**CONSIDERANDO** que nos autos do Inquérito Civil n. 06.2022.00004812-2 constatou-se inúmeras alienações de frações do imóvel de matrícula n. 69.362, com área total de 1.328,92, a diversas pessoas que não possuem qualquer espécie de vínculo;

**CONSIDERANDO** que embora o instituto do condomínio seja aceito pela legislação pátria, tanto que previsto no art. 1314 do Código Civil, ele não pode ser utilizado de subterfúgio para outras práticas;

**CONSIDERANDO** que o registro de tais negócios jurídicos sob a instituição de condomínios, em verdade, gera a compra e venda descontrolada de parcelas de imóveis, em metragens inferiores ao estabelecido pelo Plano Diretor de Chapecó (LCM 541/2014), que é de 360 m<sup>2</sup>;

**CONSIDERANDO** que o Código de Normas do Estado de Santa Catarina, estabelece em seu artigos 713 e 714 as normas que devem ser observadas para o registro da propriedade imóvel, ao estabelecer que:

Art. 713. **É vedado** ao oficial proceder ao registro de: I – venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado; II – fração ideal de condomínio não aprovado pelo município; III – fração ideal com localização, numeração e metragem certa; IV – qualquer forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil ou que, de modo oblíquo e irregular, caracterize parcelamento do solo urbano; e V – escritura pública ou contrato particular que verse sobre promessa de compra e venda de propriedade imobiliária e implique parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural.

Art. 714. As frações ideais poderão estar expressas, sem distinção, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou área.

**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 a regularização fundiária do imóvel objeto da matrícula imobiliária n. 69.362;

## **DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO**

**Cláusula 2ª** - Os compromissários comprometem-se a comprovar ao Ministério Público, em 12 meses, a regularização fundiária do imóvel objeto da matrícula imobiliária n. 69.362;

**Cláusula 3ª** - Para comprovar a regularização fundiária, devem os compromissários apresentar ao Ministério Público, no prazo definido, certidão de regularização fundiária emitida pelo Município de Chapecó;

**Cláusula 4ª** - Os compromissários não realizarão ou permitirão qualquer ato de intervenção física de parcelamento (parcelamento ou desmembramento) na área, enquanto não regularizada, 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 5ª** - Os compromissários não promoverão qualquer ato de alienação, total ou parcial, do imóvel, sob qualquer forma, inclusive informal, até que se obtenha a regularização fundiária;

**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 6ª** - Os compromissários não autorizarão ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

**Cláusula 7ª** - Os compromissários comprovarão, no prazo de 30 dias a contar da assinatura do presente instrumento, ao Ministério Público a averbação na matrícula do imóvel da íntegra deste compromisso de ajustamento de condutas;

### **DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 8ª** - 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\$ 10.000,00 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 9ª** - 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 10ª** - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data da assinatura.

Chapecó, 7 de dezembro de 2022

EDUARDO SENS DOS SANTOS  
**Promotor de Justiça**

ALDA FÁTIMA DA SILVA  
**Compromissária**

ITACIR ORIDE FORCELLINI  
**Compromissário**

MARTA HELENA BELLEI FORCELLINI  
**Compromissária**

VALDECIR ALVES  
**Compromissário**

MARIA INES HETKOWSKI ALVES  
**Compromissária**

ROSANI MARIA TAUFFER  
**Compromissária**

JOSÉ CARLOS TAUFFER  
**Compromissário**

ZEZAK INCORPORADORA E  
CONSTRUTORA LTDA.  
**Compromissária**

REALIZAR IMÓVEIS LTDA.  
**Compromissária**