

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Parcelamento clandestino. Matrícula n. 60.802

IC - Inquérito Civil nº 06.2021.00004069-2

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 **LEOCIR LUIZ MEOTTI**, brasileiro, viúvo, aposentado, inscrito no CPF nº 297.239.069-53, portador da cédula de identidade nº 947.476, residente e domiciliado na Rua Alécio Alexandre Cella, n. 383-E, Chapecó, (49) 3328-0206, (49) 98428-1961, doravante denominado *compromissário* e

CONSIDERANDO as funções institucionais do Ministério Público previstas nos arts. 127 e 129 da Constituição Federal, na Lei n. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público) e na Lei Complementar Estadual n. 738, de 23 de janeiro de 2019 (Lei Orgânica Estadual do Ministério Público de Santa Catarina);

CONSIDERANDO que meio ambiente segundo o artigo 3º, inciso I, da Lei n. 6.938/81, é "o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas";

CONSIDERANDO que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos

jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n. 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 município promoverá o ordenamento territorial, com o objetivo de atender à função social da cidade e da propriedade, com a subordinação e a organização do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo, satisfazendo as demandas econômicas, sociais, culturais, turísticas e ambientais (artigo 11 do Plano Diretor de Chapecó);

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 as informações obtidas no IC 06.2021.00004069-2, indicam que o investigado deu início a parcelamento de solo, em sua propriedade, objeto da matrícula imobiliária n. 60.802, localizada

na Rua Alécio Alexandre Cella, Bairro Trevo, Chapecó, sem qualquer autorização dos órgãos competentes, além de proceder à venda de diversas frações a terceiros (a polícia militar ambiental identificou nove contratos particulares de compra e venda).

RESOLVEM celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, com a permissão do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347, de 24 de julho de 1985, mediante os seguintes termos:

DO OBJETO

Cláusula 1ª - O presente compromisso de ajustamento de condutas tem como objetivo impedir o parcelamento clandestino do solo no imóvel objeto da matrícula imobiliária n. 60.802, localizado na Rua Alécio Alexandre Cella, Bairro Trevo, Chapecó

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2ª - O compromissário compromete-se a interromper imediatamente as obras do parcelamento do solo do imóvel objeto deste termo;

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;

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 e de registro do parcelamento na serventia imobiliária.

Cláusula 6ª - No caso de impossibilidade de regularização no prazo da cláusula anterior, a obrigação será convertida em perdas e danos, que as partes desde já fixam no valor atual de R\$ 50.000,00, a ser atualizado quando de sua execução;

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 7ª - O compromissário compromete-se a não permitir ou autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 8ª - 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 9ª - O compromissário dá o imóvel matriculado sob o nº 60.802 como garantia (hipoteca convencional) das obrigações assumidas neste compromisso, em favor do Município de Chapecó e do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, declarando que o valor total da obrigação é de R\$ R\$ 50.000,00.

Parágrafo primeiro – A garantia hipotecária referida no caput deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, com comprovação ao Ministério Público em 60 dias;

Parágrafo segundo – Em caso de descumprimento do TAC, tanto o Ministério Público como o Município de Chapecó poderão executar a garantia do caput;

Parágrafo terceiro - A garantia será liberada com a comprovação do cumprimento da íntegra deste compromisso;

Cláusula 9ª - 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 Chapecó. Proibido novas ligações de energia elétrica. Inquérito Civil Público n. 06.2021.00004069-2"; as placas devem ficar legíveis e em perfeito estado de conservação até o integral cumprimento deste TAC;

Cláusula 10ª - 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 11ª - 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\$ 100.000,00 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 12ª - 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 13ª - 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, 18 de outubro de 2021

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

Leocir Luiz Meotti
Compromissário

Luiz Júnior Peruzzolo
OAB 22.702