

## **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**

### **Parcelamento clandestino do solo rural – Linha doutor Paulo de Queiroz - Matrícula 5.343**

IC - Inquérito Civil nº 06.2020.00005261-8

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 **CARLOS FAVARETTO**, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF 346.401.189-53, RG 5.730.391/SC, com domicílio na rua 1911, nº29, ap. 1201, Centro, Balneário Camboriú, Ed. Dimoro Dissolo, telefone 49 99979-8784, neste ato acompanhado do dr. Ciro Damo, doravante denominados *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, 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 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;

**CONSIDERANDO** que a Lei Complementar Municipal n. 541/2014 (Plano Diretor de Chapecó) prevê que os parcelamentos do solo para fins rurais, devem observar o módulo mínimo (no caso, 20.000m²);

**CONSIDERANDO** que de acordo com o Plano Diretor de Chapecó, o Município apenas autorizará o desmembramento de área rural se o imóvel que se pretende parcelar estiver localizado efetivamente na Macrozona Rural e desde que a atividade a ser implantada seja permitida pelo Plano Diretor;

**CONSIDERANDO** que tramita no âmbito do Ministério Público o Inquérito Civil n. 06.2020.00005261-8, por meio do qual se constatou que o compromissário deu início ao parcelamento do solo, da propriedade rural registrada sob a matrícula n. 5.343, situada na linha Paulo de Queiroz, interior desta cidade, sem quaisquer autorizações dos órgãos competentes;

**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 Matrículas nº 140.918, localizado na linha doutor Paulo de Queiroz, interior desta cidade.

## **DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO**

**Cláusula 2ª** - O compromissário compromete-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** - 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 6ª** - Os compromissários comprometem-se a não autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

**Cláusula 7ª** - O compromissário se compromete, no prazo de 30 dias a contar da assinatura do presente instrumento, a comprovar ao Ministério Público a averbação na matrícula do imóvel da íntegra deste compromisso de ajustamento de condutas;

**Cláusula 8ª** - No prazo de 30 dias, o compromissário se compromete a comprovar ao Ministério Público a instalação de uma placa, visíveis em todas as áreas do parcelamento (uma em cada testada das estradas), em tamanho mínimo de 4 m<sup>2</sup>, informando: "Parcelamento ilegal do solo. Proibido compra, venda ou construção sem prévia autorização formal do Município de Chapecó. ICP nº 06.2020.00005261-8"; a placa deverá ser mantida visível e em boas condições até o cumprimento integral do 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, no prazo de 30 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\$ 50.000,00 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 12ª** - 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 13ª** - 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, 2 de fevereiro de 2021

Eduardo Sens dos Santos  
**Promotor de Justiça**

Carlos Favaretto  
**Compromissário**

Ciro Damo  
**OAB 22.643**