

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Parcelamento clandestino do solo rural – matrícula imobiliária n. 127.886, Linha Alto Capinzal, Município de Chapecó

IC - Inquérito Civil nº 06.2021.00000969-1

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 **MARCELO LEMES**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG n. 3.313.609, inscrito no CPF n. 932.997.459-72, com endereço na Rua Wenceslau Brás, 628-D, Bairro Bela Vista, Chapecó, 89800-000, (49) 99989-8080, doravante denominado *compromissário*, na forma autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e

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 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 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, conforme Instrução Normativa INCRA n. 17-b, de 22 de dezembro 1980, que delineia as hipóteses de parcelamento do solo rural para fins urbanos;

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) e estar de acordo com as normas estabelecidas pelo INCRA (art. 52);

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 nos autos do Inquérito Civil Público apurou-se que o compromissário deu início a parcelamento de solo, mediante a venda de diversos lotes rurais, em sua propriedade localizada na Linha Alto Capinzal, interior do Município de Chapecó (matrícula n. 127.886), sem autorização 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 parcelamento do solo clandestino realizado pelo compromissário sobre o imóvel rural objeto da matrícula imobiliária n. 127.886, situado na Linha Alto Capinzal, interior do Município de Chapecó.

Parágrafo único –São objetivos deste documento 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 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 30 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\$ 250.000,00, 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 30 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 127.886 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\$ 900.000,00

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 10ª - No prazo de 15 dias, o compromissário se compromete a comprovar ao Ministério Público a instalação de 2 placas, visíveis em todas as áreas do parcelamento (uma em cada testada das estradas), 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. 06.2021.00000969-1 "; as placas devem ficar legíveis e em perfeito estado de conservação até o integral cumprimento deste TAC.

Cláusula 11ª - 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 30 dias;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 12ª - 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\$ 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 13ª - 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 14ª - 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, 7 de abril de 2021

EDUARDO SENS DOS SANTOS
Promotor de Justiça

MARCELO LEMES
Compromissário

MARIA CRISTINA DE QUADROS BATISTELLO
OAB 48.001