

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

**Parcelamento clandestino do solo rural – Linha Rodeio Bonito
Matrícula 90.420**

IC - Inquérito Civil nº 06.2019.00003428-6

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:

LAURI LUNELLI, brasileiro, casado, inscrito no CPF n. 477.381.899-91, com residência na rua Sanhaçu, n. 953, Bombinhas;

TERESINHA DEDONATTI LUNELLI, brasileira, casada, inscrita no CPF 461.498.059-72, com residência na rua Sanhaçu, n. 953, Bombinhas;

GILMAR VITÓRIO VALANDRO, brasileiro, casado, inscrito no CPF n. 524.729.909-44, com residência na linha Caravágio, interior, Chapecó; e

ELÓI LEMOS DE MORAIS, brasileiro, casado, inscrito no CPF 657.162.809-00, com residência na rua Faxinal dos Guedes, 37D, Chapecó, doravante denominados *compromissários*,

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 delinea 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 tramita no âmbito do Ministério Público o Inquérito Civil n. 06.2019.00003428-6, por meio do qual se constatou que os compromissários deram início ao parcelamento do solo, da propriedade rural registrada sob a matrícula n. 90.420, situada na linha Rodeio Bonito, nesta

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 Matrícula 90.420, localizado na linha Rodeio Bonito, nesta cidade.

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2ª - Os compromissários comprometem-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 ou a matrícula dos imóveis com os desmembramentos registrados;

Cláusula 3ª - Os compromissários comprometem-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 - Os compromissários comprometem-se a não promover novos atos 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 – Não sendo possível a regularização do loteamento, ou escoado o prazo deferido sem comprovação de cumprimento, os compromissários: a) pagarão compensação ambiental-urbanística no valor de R\$ 100.000,00; a compensação será paga em 20 dias a contar da notificação do Ministério Público para tanto; ou, alternativamente, b) comprovarão ao Ministério Público o desfazimento do parcelamento de fato realizado, com a retirada das edificações, no prazo de 180 dias após a negativa do Município ou do Registro de Imóveis, ou a notificação do Ministério Público, o que ocorrer primeiro;

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 - No prazo de 30 dias, os compromissários se comprometem a comprovar ao Ministério Público a instalação de uma placa na entrada 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. ICP nº 06.2019.00003428-6"; as placas serão mantidas integralmente legíveis e em perfeito estado de conservação até a regularização ou desfazimento do parcelamento do solo.

Cláusula 8ª - Os compromissários se comprometem, 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 9ª - Os compromissários se comprometem a comprovar ao Ministério Público, em 30 dias, a entrega de cópia do presente compromisso de ajustamento de condutas a todos os adquirentes e moradores;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 10ª - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, os compromissários ficarão sujeitos a multa diária de R\$ 1.000,00, ou multa de R\$ 100.000,00 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 11ª - 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 12ª - 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, 3 de novembro de 2020

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

Lauri Lunelli
Compromissário

Gilmar Vitório Valandro
Compromissário

Teresinha Denonatti Lunelli
Compromissária

Elói Lemos de Moraes
Compromissário

Nilton César Orlandi
OAB 5.509

Gildemar Duarte
OAB nº 38.464

Fabiano Valandro
OAB nº 34.211