

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

**Parcelamento clandestino do solo rural – matrículas imobiliárias
25.558 e 139.976, Distrito Goio-En, Município de Chapecó**

IC - Inquérito Civil nº 06.2022.00004229-4

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 **ESPÓLIO DE MARCELINO JOSÉ SANTOLIN**, representado por Namir Fortes Santolin (cônjuge), e **NAMIR FORTES SANTOLIN**, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG nº 1.271.471, inscrita no CPF nº 816.429.899-91, com residência na linha Alto Capinzal, interior de Chapecó, telefone 49 9 9834-1750, e **VOLMIR LUIZ SANTOLIN**, CPF 811.653.319-34, RG 2654159, agricultor, residente na Linha Alto Capinzal, interior de Chapecó, 49 9958-2053, doravante denominados *compromissários*, e 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 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 presente inquérito civil público apurou-se que os compromissários deram início a parcelamento do solo, mediante a venda de três frações, em sua propriedade localizada no Distrito Marechal Bormann, próximo da Trilha do Pitoco, interior de Chapecó (matrículas 25.558 e 139.976), sem autorização dos órgãos competentes;

CONSIDERANDO que os compromissários individualizaram, à revelia de qualquer autorização, três lotes:

| Área | Matrícula | Data da Venda | Comprador |
|---------|-----------|---------------|---------------------------|
| 8.125m² | 25.558 | 18/10/2012 | Hugo dos Santos |
| 6.470m² | 25.558 | 23/11/2017 | Juliano de Almeida Campos |
| 2.100m² | 139.976 | 12/2/2021 | Juliano de Almeida Campos |

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 pelos compromissários sobre os imóveis rurais das matrículas 25.558 e 139.976, localizados no Distrito Marechal Bormann (próximo da Trilha do Pitoco), interior de Chapecó;

Parágrafo único – São objetivos deste documento obter o compromisso dos responsáveis em 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 - Os compromissários comprometem-se a interromper imediatamente as obras do parcelamento do solo do imóvel objeto deste termo;

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 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;

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 7ª - Os compromissários comprometem-se a não permitir ou autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 8ª - Os compromissários comprovarão 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 - No prazo de 60 dias, os compromissários se comprometem 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. 06.2022.00004229-4 "; as placas devem ficar legíveis e em perfeito estado de conservação até a obtenção de alvará de aprovação do parcelamento do solo.

Cláusula 11ª - Os compromissários se comprometem 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, os compromissários ficarão sujeitos 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, 15 de fevereiro de 2023

EDUARDO SENS DOS SANTOS
Promotor de Justiça

Volmir Luiz Santolin
Compromissário

Namir Fortes Santolin
Compromissária

Tiago Andrade Krejci
OAB/SC 57.239