

**COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**

**Parcelamento clandestino do solo rural – linha Três Irmãos  
Matrícula 57.907 - Cordilheira Alta**

IC - Inquérito Civil nº 06.2019.00002903-9

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 **OSMILDA BREANSINI**, brasileira, viúva, inscrita no CPF n. 006.353.469-07, com residência na linha Três Irmãos, interior, em Cordilheira Alta; **ELÓI SETTE**, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF n. 145.707.770-15, com residência na rodovia SC 468, KM 01, Campina do Gregório, Casa Colonial do Elói, Codilheira Alta, 49 99177-0320

**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;

**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 o imóvel objeto deste inquérito está localizado fora da Zona de Expansão Urbana e da Zona de Transição do Perímetro Urbano, do Município de Cordilheira Alta;

**CONSIDERANDO** que o Plano Diretor de Cordilheira Alta autoriza o parcelamento do solo rural apenas nas Zonas de Expansão Urbana e de Transição do Perímetro Urbano (subseções IX e X, da Seção II);

**CONSIDERANDO** que tramita no âmbito do Ministério Público o Inquérito Civil n. 06.2019.00002903-9, por meio do qual se constatou que os compromissários deram início ao parcelamento do solo, da propriedade rural registrada sob a matrícula n. 57.907, situada na linha Três Irmãos, em Cordilheira Alta, 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 57.907, localizado na linha Três Irmãos, Nova Itaberaba.

### **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;

**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;

**Cláusula 5ª** - Os compromissários comprometem-se a não autorizar ligação de água ou de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos", até a integral regularização do parcelamento;

**Cláusula 6ª** - Os compromissários constituem, no ato da assinatura deste compromisso de ajustamento de condutas, como garantia de

cumprimento da Cláusula 2ª deste Termo, caução real mediante hipoteca da área da matrícula 57.907, em favor do Município de Cordilheira Alta;

**Parágrafo primeiro** – A garantia referida no *caput* deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, cujos emolumentos correrão às expensas dos compromissários, com comprovação ao Ministério Público em 30 dias;

**Parágrafo segundo** – Em caso de descumprimento do TAC, tanto o Ministério Público como o Município de Cordilheira Alta poderão executar a garantia do *caput*.

**Parágrafo terceiro** - A garantia será liberada com a comprovação do cumprimento da Cláusula 2ª deste Termo.

**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 m<sup>2</sup>, informando: "Parcelamento ilegal do solo. Proibido compra, venda ou construção sem prévia autorização formal do Município. ICP nº 06.2019.00002903-9"; a placa deverá ser mantida visível e em boas condições até o cumprimento integral do TAC.

**Cláusula 8ª** - 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, no prazo de 30 dias;

## **DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 9ª** - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, os compromissários ficarão sujeitos a multa diária de R\$ 200,00, 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 10ª** - 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 11ª** - 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, 14 de outubro de 2020

Eduardo Sens dos Santos  
**Promotor de Justiça**

Osmilda Breansini Pedruzzi  
**Compromissária**

Elói Sette  
**Compromissário**

Emerson Verdi  
**OAB 44.809**