

Inquérito Civil n. 06.2018.00004707-7

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, Cristina Elaine Thomé, de um lado, doravante denominado **COMPROMITENTE** e de outro, **ARNO KILIANO KAMMERS, ADRIANA PETRY, VANIA PETRY GONÇALVES e CLAUDEMIR TACILIO GONÇALVES**, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00004707-7, ora em tramitação nesta 1ª Promotoria de Justiça, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar n. 738/2019 (Consolida as Leis que Instituem a Lei Orgânica do Ministério Público de Santa Catarina); e

CONSIDERANDO que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (artigo 127 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – CRFB-88);

CONSIDERANDO que, por disposição do art. 129, inc. III, da CRFB-88, o Ministério Público é o órgão encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos;

CONSIDERANDO que *"todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações"*, consoante dita o art. 225, *caput*, da CRFB/88;

CONSIDERANDO que, na conceituação do meio ambiente, considera-se a sua manifestação na forma do meio ambiente artificial, traduzido pelo espaço urbano construído;

CONSIDERANDO a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inc. XXIII; 170, inc. VI; 182, § 2º; 186, inc. II; e 225, todos da CRFB-88,

e os princípios jurídicos da prevenção, da precaução e do poluidor pagador;

CONSIDERANDO que, conforme *caput* do artigo 18 da Lei n. 8.078/90, tem o fornecedor obrigação de lançar no mercado de consumo produtos ou serviços isentos de qualquer vício, sob pena de responder objetivamente pelos danos que causar aos consumidores;

CONSIDERANDO que a oferta de terrenos em parcelamento irregular configura a existência de vício na qualidade do produto, de modo a incidir, na hipótese, a norma do artigo 18, § 6º, incs. II e III, da Lei n. 8.078/90;

CONSIDERANDO que, a teor do artigo 65 do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64), *o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à Constitutiva do módulo rural de propriedade rural*.

CONSIDERANDO que, consoante definição dada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, entende-se por parcela mínima de fracionamento:

É a menor área em que um imóvel rural, num dado município, pode ser desmembrado. Corresponde ao módulo de exploração hortigranjeira da Zona Típica de Módulo (ZTM) a que o município pertencer. Ao ser parcelado o imóvel rural, para fins de transmissão a qualquer título, a área remanescente não pode ser inferior a FMP.

CONSIDERANDO que no Município de Angelina a Fração Mínima da Propriedade – FMP definida pelo INCRA é de 30.000 metros quadrados;

CONSIDERANDO que a consequência para o ato divisório que infrinja a vedação legal de partilha inferior ao módulo será a nulidade de pleno direito do ato, consoante texto expresso do § 3º do art. 8º da Lei n. 5.868/72:

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

[...]

§ 3º - **São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.** [...] (Grifo nosso)

CONSIDERANDO que, no bojo do Inquérito Civil n. 06.2018.00004707-7, foi constatado o parcelamento irregular do solo, na

modalidade de desmembramento, no imóvel rural objeto da matrícula imobiliária n. 20.217 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz, localizado à Estrada Geral Linha dos Chaves, s/n., próximo a Grutinha, município de Angelina, com o aproveitamento da malha viária existente e divisão da gleba em lotes inferiores à Fração Mínima da Propriedade;

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

1. DO OBJETO:

Cláusula 1ª: Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto o desfazimento do parcelamento irregular do solo implantado no imóvel rural objeto da matrícula imobiliária n. 20.217 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz, localizado à Estrada Geral Linha dos Chaves, s/n., próx. a Grutinha, Macrozona Rural Central, Município de Angelina.

2. DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMISSÁRIOS:

2.1. DAS OBRIGAÇÕES DE FAZER:

Cláusula 2ª: Os Compromissários comprometem-se na obrigação de fazer consistente em promover o desfazimento total do parcelamento irregular implantado no imóvel rural objeto da matrícula imobiliária n. 20.217 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz, localizado à Estrada Geral Linha dos Chaves, s/n., próx. a Grutinha, Macrozona Rural Central, Município de Angelina, para tanto, **no prazo 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente termo**, promoverão a recomposição de toda gleba ao estado anterior.

Cláusula 3ª: Os Compromissários comprometem-se na obrigação de fazer consistente no desfazimento dos negócios irregulares realizados com terceiros, para tanto, **no prazo 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente termo**, celebrarão "Distrato de Instrumento Particular de Compra e Venda" quanto aos "Contrato Particular de Compra e Venda" que tinham por objeto a alienação de partes (lotes) do imóvel objeto da matrícula imobiliária n. 20.217 à terceiros.

Parágrafo único: O distrato deverá contemplar justa indenização no

caso de eventuais benfeitorias realizadas no imóvel pelos adquirentes.

Cláusula 4ª: Os Compromissários comprometem-se na obrigação de fazer consistente em adotarem as medidas legais cabíveis para garantirem o retorno da área ao estado anterior.

Parágrafo único: O retorno da área ao *status quo ante* não obsta futuro desmembramento do imóvel, se assim desejarem os Compromissários, desde que a obedeça a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida na legislação para a zona rural do Município de Angelina, ou seja, os lotes não podem conter área inferior a 30.000 metros quadrados (enquanto o imóvel estiver em zona rural), bem como não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

2.2. DAS OBRIGAÇÕES DE NÃO FAZER:

Cláusula 5ª: Os Compromissários comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em não promover a alienação, desmembramento ou divisão do imóvel em lotes com área inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida na legislação para a zona rural do Município de Angelina, ou seja, os lotes não podem conter área inferior a 30.000 metros quadrados, enquanto o zoneamento do imóvel for rural.

Cláusula 6ª: Os Compromissários comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em absterem-se, imediatamente, de qualquer atividade de implantação de loteamento/desmembramento urbano, abstendo-se de continuar qualquer intervenção na área enquanto o imóvel estiver localizado em zona rural, não possuir a indispensável licença ambiental, expedida pelo órgão ambiental competente, e enquanto não aprovado projeto de loteamento/desmembramento urbano pelo Poder Público Municipal e registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

Cláusula 7ª: Os Compromissários comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em absterem-se, imediatamente, da prática de atos de supressão de vegetação, de terraplanagem, remoção de terra, demarcação de quadras e lotes, abertura de ruas e vias de acesso ou circulação e quaisquer outras atividades.

Cláusula 8ª: Os Compromissários comprometem-se na obrigação de não fazer, consistente em absterem-se, imediatamente, da prática de vendas, promessas de venda, reservas, propostas ou qualquer negócio jurídico que

manifeste intenção de vender partes do imóvel, além de não fazer publicidade, de receber prestações, vencidas ou vincendas, referentes ao imóvel.

3. MEDIDA COMPENSATÓRIA:

Cláusula 9ª: Os Compromissários, como medida compensatória pelos danos provocados aos direitos tutelados pelo presente instrumento, comprometem-se, ainda, a realizar o pagamento de R\$ 200,00 (duzentos reais) ao FRBL (art. 8º do Assento N. 001/2013/CSMP), criado pela Lei Estadual n. 15.694/11, no prazo de 60 (sessenta) dias.

4. DO DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 10: O descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa diária no importe de R\$ 100,00 (cem reais), exigível enquanto durar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso. A multa será recolhida ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

Parágrafo único: Além do pagamento da multa, o descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará a execução do presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, que equivale a título executivo extrajudicial, ou então o aforamento de Ação Civil Pública, a critério do Ministério Público.

5. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 11: O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial cível relacionada ao convencionado no presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta contra o compromissário, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

Cláusula 12: As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

Cláusula 13: Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Cláusula 14: O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de

sua assinatura.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85.

6. DO ARQUIVAMENTO:

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público, com fundamento no artigo 48, inciso II, do Ato n. 00395/2018/PGJ, arquivou o **Inquérito Civil n. 06.2018.00004707-7** e comunica o arquivamento, neste ato, ao compromissário salientando que, caso não concorde com o arquivamento efetuado, poderão apresentar razões escritas ou documentos para apreciação do Conselho Superior do Ministério Público até a sessão de julgamento, conforme estabelecido pelo artigo 50 do Ato n. 00395/2018/PGJ.

Santo Amaro da Imperatriz, 29 de agosto de 2019.

ADRIANA PETRY
Compromissária

VANIA PETRY GONÇALVES
Compromissária

CLAUDEMIR TACILIO GONÇALVES
Compromissário

ARNO KILIANO KAMMERS
Compromissário

CRISTINA ELAINE THOMÉ
Promotora de Justiça
Compromitente

Testemunhas:

Testemunhas:

Jessyka Aparecida Zimmermann
Assistente de Promotoria

Natália Ventura Becker
Estagiária de Graduação

