

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

**Parcelamento clandestino do solo rural – matrícula imobiliária n.
139.984, Linha São Vendelino, Município de Chapecó**

IC - Inquérito Civil nº 06.2021.00001464-0

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 **CRISTIANE HAMMERSCHMITT IMMICH**, brasileira, casada, inscrita no CPF n. 019.270.489-31, portadora do RG n. 2.527.604, residente e domiciliada no Acesso Augusto Andriolli, Linha Monte Alegre, Comunidade São Vendelino, Chapecó, doravante denominada *compromissária*, 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 a compromissária é a proprietária do imóvel objeto da matrícula n. 139.984, sendo que no local residem seus irmãos e genitora, conforme divisão prevista na ata de fls. 129/130 e mapa de fl. 134;

CONSIDERANDO a realização de vendas de partes de lotes para terceiros por parte de membros da família Hammerschmitt;

CONSIDERANDO que a Polícia Militar Ambiental, após vistoria no local, informou que a compromissária já contratou a empresa Agrimensura Serviços Topográficos para a prestação de serviços de regularização fundiária (REURB);

CONSIDERANDO a necessidade de firmar o compromisso de regularização nesta Promotoria de Justiça;

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 no imóvel rural objeto da matrícula imobiliária n. 139.984, situado em Linha São Vendelino, interior do Município de Chapecó;

Parágrafo único - São objetivos deste documento obter o compromisso da responsável em regularizar o parcelamento do solo, cessar eventual publicidade e a negociação de lotes, enquanto não regularizado, e prevenir danos a terceiros de boa-fé;

DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DA COMPROMISSÁRIA

Cláusula 2ª - A compromissária compromete-se a interromper imediatamente eventuais obras do parcelamento do solo do imóvel objeto deste termo;

Cláusula 3ª - A compromissária 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 - A compromissária compromete-se a não promover ou permitir 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, a compromissária 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\$ 200.000,00, a ser atualizado quando de sua execução.

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DA COMPROMISSÁRIA

Cláusula 7ª - A compromissária compromete-se a não permitir ou autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 8ª - A compromissária comprovará ao Ministério Público, no prazo de 45 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 45 dias, a compromissária se compromete a comprovar ao Ministério Público a instalação de uma placa, visível de todos os pontos 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. Proibido novas ligações de energia elétrica. Inquérito Civil Público n. 06.2021.00001464-0"; as placas devem ficar legíveis e em perfeito estado de conservação até o integral cumprimento deste TAC;

Cláusula 10ª - A compromissária 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 45 dias;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 11ª - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, a compromissária ficará sujeita a multa diária de R\$ 200,00, ou multa de R\$ 50.000,00 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 a compromissária do cumprimento das obrigações contraídas;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 12ª - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, de natureza civil, contra a compromissária, desde que cumpridos os itens ajustados, no prazo estabelecido;

Cláusula 13ª - 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, 9 de agosto de 2021

EDUARDO SENS DOS SANTOS
Promotor de Justiça

CRISTIANE HAMMERSCHMITT
IMMICH - OAB 36.080/SC
Compromissária