

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

**Parcelamento clandestino do solo rural – Linha Água Amarela,
interior de Chapecó, matrícula nº 12.671**

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 **PAULO CÉSAR WINCKLER**, brasileiro, casado, avicultor, inscrito no CPF nº 148.435.109-63, portador da cédula de identidade nº 444.010, residente e domiciliado na Linha Água Amarela, (49) 98853-6662, doravante denominado *compromissário* ,

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 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 nos autos do presente inquérito civil público apurou-se que o compromissário deu início a parcelamento do solo sem autorização do órgão público competente, inclusive procedendo a venda de diversos lotes rurais;

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 objetivo cessar o parcelamento clandestino do solo no imóvel rural objeto da matrícula imobiliária nº 12.671, localizado na Linha Água Amarela, interior de Chapecó, e a regularizá-lo;

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2ª - O compromissário compromete-se a interromper imediatamente qualquer obra referente ao parcelamento do solo do imóvel objeto deste termo, e, no prazo de 36 meses, a regularizá-lo, apresentando ao

Ministério Público cópia do alvará de aprovação pela Prefeitura Municipal;

Cláusula 3ª - O compromissário compromete-se a não realizar ou permitir e a impedir qualquer ato de intervenção física de parcelamento na área, enquanto não autorizado 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 - O compromissário compromete-se a não promover qualquer ato de alienação 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 - O compromissário compromete-se a não autorizar novas ligações de energia elétrica, regulares ou clandestinas, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 6ª - O compromissário se compromete, no prazo de 60 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 7ª - O compromissário se compromete a comprovar ao Ministério Público, em 60 dias, a entrega de cópia do presente compromisso de ajustamento de condutas a todos os adquirentes e moradores;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 8ª - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, o compromissário ficará sujeito a multa diária de R\$ 500,00, 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 de Reconstituição dos Bens Lesados;

Parágrafo segundo - O pagamento de eventual multa não exime o compromissário do cumprimento das obrigações contraídas;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 9ª - 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 10ª - 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 fevereiro de 2022

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

Paulo César Winckler
Compromissário

Andressa Winckler
OAB 34.921