

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Parcelamento clandestino do solo urbano – matrícula imobiliária n. 79.459, Linha Caravagio, Município de Chapecó

Procedimento Administrativo nº 09.2019.000000005-2
Ação Civil Pública autos n. 0900306-17.2018.8.24.0018

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 **CÉSAR ANTONIO TAUFFER**, brasileiro, casado com **IVANI SACHET TAUFFER** pelo regime de comunhão universal de bens, agricultor, inscrito no CPF n. 477.209.489-04, RG n. 1.150.878 SSP/SC, e ela comerciante, inscrita no CPF n. 021.630.329-06, domiciliados na Linha Caravagio, interior, Chapecó; **IRMA TAUFFER**, brasileira, comerciante, viúva, inscrita no CPF n. 017.644.069-07, RG n. 1.016.252-6 SSP/SC, domiciliada na Linha Caravagio, interior, Chapecó, e representando o espólio de Eldir Tauffer; **ÉDIPO HENRIQUE TAUFFER**, brasileiro, casado, RG n. 5.215.441, CPF n. 070.115.189-75, residente e domiciliado em Linha Caravagio, interior de Chapecó, CEP n. 89.815-899 telefone n. (49) 3322-4594, representando o espólio de Eldir Tauffer; **JORGE TAUFFER**, brasileiro, casado com **ROSANI MARIA TAUFFER**, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, agricultor, inscrito no CPF n. 400.479.709-87, RG n. 1.935.687 SSI/PR, ela comerciante, inscrita no CPF n. 037.391.089-40, RG n. 2.030.409 SSP/SC, domiciliados na Linha Caravaggio, interior, Chapecó; **JOSÉ CARLOS TAUFFER**, brasileiro, divorciado, agricultor, inscrito no CPF n. 359.369.819-49, RG n. 12R-1.614.140 SSI/SC, domiciliado na Linha Caravagio, interior, Chapecó; **VILSON TAUFFER**, brasileiro, casado com **NELI JOANA**

TAUFFER pelo regime de comunhão universal de bens, ele agricultor, inscrito no CPF n. 400.479.629-68, RG n. 350.405 SSI/SC, ela comerciante, inscrita no CPF n. 042.256.139-84, RG n. 1.015.880-4 SSP/SC, domiciliados na Linha Caravagio, interior, Chapecó/SC; e **MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 83.021.808/0001-82, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 957-S, Centro, Chapecó, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. João Rodrigues, como anuente; doravante denominados *compromissários*, 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 "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 artigo 225, caput, da Constituição da República;

CONSIDERANDO que meio ambiente segundo o artigo 3º, inciso I, da Lei n. 6.938/81, é "o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas".

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

CONSIDERANDO as diretrizes, os princípios e os instrumentos jurídicos, políticos e técnicos estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (Lei n.º 10.257/01), que fixam normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, e, ainda, as demais normas vigentes aplicáveis à disciplina da ocupação e do uso do espaço urbano;

CONSIDERANDO que são diretrizes gerais da política urbana, na linha do Estatuto da Cidade a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido

como o direito a terra urbana, moradia, saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; [...]; VI ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: [...] c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana";

CONSIDERANDO que a ordem urbanística também impulsiona a atuação ministerial, encontrando amparo na Constituição Federal, nos termos do art. 182 que assim estabelece: "A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes";

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Chapecó condiciona a instituição de parcelamento do solo urbano após aprovação pelo Município, com a emissão do Alvará de Autorização (§2º do art. 168);

CONSIDERANDO que é vedada a venda ou a promessa de venda de loteamento ainda não registrado (art. 37 da Lei n. 6.766/79);

CONSIDERANDO que tramita Ação Civil Pública autos n. 0900306-17.2018.8.24.0018, com o intuito de obter provimento jurisdicional que determine aos demandados a adoção de todas as providências que se fizerem necessárias para fazer cessar qualquer ato de publicidade e venda de lotes, bem como a regularização do parcelamento de solo rural em forma de loteamento clandestinamente implantado sobre o imóvel objeto da matrícula imobiliária n.º 79.459, situado na Linha Caravaggio, interior do Município de Chapecó.

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 fazer cessar qualquer ato de publicidade e venda de lotes, bem como a regularização do parcelamento de solo em forma de loteamento clandestinamente implantado sobre o imóvel objeto da matrícula imobiliária n.º 79.459, situado na Linha Caravagio, Município de Chapecó.

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 não realizarão ou permitirão 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 não promoverão 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 não autorizarão ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 6ª - Os compromissários comprovarão, no prazo de 30 dias a contar da assinatura do presente instrumento, ao Ministério Público a

averbação na matrícula do imóvel da íntegra deste compromisso de ajustamento de condutas;

Cláusula 7ª - No prazo de 15 dias, os compromissários comprovarão ao Ministério Público a instalação de uma placa, visível 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. Ação Civil Pública autos n. 0900306-17.2018.8.24.0018";

Cláusula 8ª - Os compromissários comprovarão 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;

Cláusula 9ª - Os compromissários comprovarão ao Ministério Público a demolição ou retirada das residências localizadas na área de preservação permanente (a menos de 15 metros da margem do curso hídrico), no prazo de 12 meses;

Cláusula 10ª - Os compromissários compensarão a perda de área de preservação permanente (30 para 15 metros) da ocupação clandestina na Matrícula 79.459 com o acréscimo, metro quadrado a metro quadrado, de área verde nos loteamentos a serem aprovados nas matrículas nº 147.549 e 79.459;

Parágrafo primeiro. Caso os loteamentos sobre as Matrículas nº 147.549 e 79.459 não venham a ser aprovados e executados no prazo de 36 meses, a obrigação de compensação passará ao imóvel da Matrícula nº 79.459, sobre o qual deverá ser instituída, no prazo de 90 dias a contar da notificação do Ministério Público, compensação ambiental em área equivalente ao dobro da área de preservação permanente ocupada clandestinamente.

Parágrafo segundo. A compensação não poderá ser implantada sobre área verde, área de preservação permanente, área de vegetação em estágio avançado de regeneração ou primária, ou qualquer outra área já ambientalmente

protegida.

Parágrafo terceiro. A compensação deverá ser averbada na Matrícula nº 79.459 em caráter perpétuo, com prazo de 90 dias para comprovação da averbação ao Ministério Público.

Cláusula 11ª - O Município de Chapecó presta sua anuência ao presente compromisso;

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\$ 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 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 - Para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o órgão ministerial abaixo nominado submeterá o presente acordo à apreciação judicial;

Cláusula 15ª - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data da homologação judicial.

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, 29 de setembro de 2022

EDUARDO SENS DOS SANTOS
Promotor de Justiça

CÉSAR ANTONIO TAUFFER
Compromissário

IVANI SACHET TAUFFER
Compromissária

ÉDIPO HENRIQUE TAUFFER
Compromissário

IRMA TAUFFER
Compromissária

JORGE TAUFFER
Compromissário

ROSANI MARIA TAUFFER
Compromissária

JOSÉ CARLOS TAUFFER
Compromissário

VILSON TAUFFER
Compromissário

NELI JOANA TAUFFER
Compromissária

GUILHERME DALLACOSTA
OAB 17.965

JOÃO RODRIGUES
Prefeito de Chapecó
Anuente

JAURO SABINO VON GEHLEN
Procurador-Geral do Município