

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

**Parcelamento clandestino do solo rural – matrícula imobiliária nº
62.106-A, Linha Anes, Município de Guatambu**

Ação Civil Pública nº 5012375-16.2021.8.24.0018

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 **OSMAR DIAS DA ROSA**, brasileiro, solteiro, motorista, portador do RG nº 12C-1.018.243 SSP/SC, inscrito no CPF 425.457.309-04, com residência na linha Anes, interior de Guatambu, telefone 49 9 8835-4575; e **ANTONIO SPEROTTO**, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 219.304.819-34, com residência na linha Anes, interior de Guatambu, telefone 49 9 9812-7929, 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 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 e pelo Decreto-Lei n. 58/37;

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 nos autos do presente inquérito civil público apurou-se que os compromissários deram início a parcelamento de solo e procedeu à venda de lotes rurais, em sua propriedade localizada na linha Anes, interior do Município de Guatambu (matrícula nº 62.106-A), sem autorização dos órgãos competentes e sem registro imobiliário;

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 pelos compromissários sobre o imóvel rural objeto da matrícula imobiliária nº 62.106-A, situado na linha Anes, interior de Guatambu;

Parágrafo único – São objetivos deste documento obter o compromisso dos responsáveis em regularizar o parcelamento do solo, cessar a publicidade e a negociação de lotes, enquanto não regularizado, e prevenir danos a terceiros de boa-fé.

DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 2ª - Os compromissários comprometem-se a interromper imediatamente as obras do parcelamento do solo do imóvel objeto deste termo;

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 - No prazo de 24 meses a contar da assinatura do presente, o compromissário 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 DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula 7ª - Os compromissário comprometem-se a não permitir ou autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 8ª - Os compromissários comprovarão ao Ministério Público, no prazo de 60 dias a contar da assinatura do presente instrumento, a averbação na matrícula do imóvel da íntegra deste compromisso de ajustamento de condutas;

Cláusula 9ª - 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, em 60 dias;

DO DESCUMPRIMENTO

Cláusula 10ª - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, os compromissários ficarão sujeitos a multa diária de R\$ 200,00 ou 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 o compromissário do cumprimento das obrigações contraídas;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 11ª - 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 - O presente ajuste entrará em vigor a partir da homologação judicial.

Chapecó, 8 de setembro de 2021

Eduardo Sens Dos Santos
Promotor de Justiça

Osmar Dias da Rosa
Compromissário

Antoninho Sperotto
Compromissário

Marylisa Pretto Favaretto
OAB/SC 5638