

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Parcelamento clandestino do solo rural – Linha Barragem, Guatambu Matrícula 69.278

IC - Inquérito Civil nº 06.2020.00003266-6

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 **INCORPORADORA RCA Ltda**, CNPJ 11.407.521/0001-84, por seu representante legal Mauri Mezomo, CPF 937.849.619-91, RG 2.547.376, e **MAURI MEZOMO**, residente na rua Surucuá, 343D, Efapi, 49 98416-3665 (WhatsApp), Chapecó, doravante denominados *compromissários* ,

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 o imóvel objeto deste inquérito está localizado fora da Zona de Expansão Urbana e da Zona de Transição do Perímetro Urbano, do Município de Guatambu;

CONSIDERANDO que tramita no âmbito do Ministério Público o Inquérito Civil n. 06.2020.00003266-6, por meio do qual se constatou que os compromissários deram início ao parcelamento do solo, da propriedade rural registrada sob a matrícula imobiliária n. 69.278, localizada na linha Barragem, interior do Município de Guatambu, sem quaisquer autorizações dos órgãos competentes e promoveu a venda de lotes sem o registro do empreendimento no Registro de Imóveis competente.

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 69.278, localizado na linha Barragem, interior do Município de Guatambu, e a regularizá-lo;

Parágrafo único. O objeto deste TAC se restringe à parcela adquirida por Incorporadora RCA Ltda, conforme mapa anexo, totalizando aproximadamente 11.000 m².

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 36 meses, a regularizá-lo, apresentando ao Ministério Público cópia do alvará de aprovação pela Prefeitura Municipal;

Cláusula 3ª - Os compromissários comprometem-se a não realizar ou permitir 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 - Os compromissários comprometem-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 - Os compromissários comprometem-se a não autorizar ligação de energia elétrica, regular ou clandestina, inclusive por meio de "rabichos ou gatos";

Cláusula 6ª - O compromissário se compromete, no prazo de 90 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 - No prazo de 60 dias, os compromissários se comprometem a comprovar ao Ministério Público a instalação de uma placa, visível em todas as áreas do parcelamento (uma em cada entrada das estradas), em tamanho mínimo de 4 m², informando: "Parcelamento irregular do solo. Proibido compra, venda ou construção sem prévia autorização formal do Município de Guatambu. ICP nº 06.2020.00003266-6"; a placa deverá ser mantida visível e em boas condições até o cumprimento integral do TAC.

Cláusula 8ª - Os compromissários se comprometem 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 9ª - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente termo, os compromissários ficarão sujeitos a multa diária de R\$ 300,00, ou multa de R\$ 100.000,00 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 10ª - 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 11ª - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

Cláusula 12ª - O Ministério Público apresentará este TAC em juízo (5024313-42.2020.8.24.0018), requerendo a homologação e a extinção em relação a Mauri e Incorporadora RCA Ltda.

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, 16 de dezembro de 2020

Eduardo Sens dos Santos
Promotor de Justiça

Mauri Mezomo
Compromissário

Incorporadora RCA Ltda
Compromissário

Alexandre Benin
OAB 25.871