

## **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**

**Parcelamento clandestino do solo rural – matrícula imobiliária n.  
52.748, Linha Simoneto, Município de Chapecó**

IC - Inquérito Civil nº 06.2021.00002739-0

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 **DARCI ZATA**, brasileiro, casado, agricultor, nascido em 3/2/1957, filho de Afonso Zata e Vicentina Gomes Zata, inscrito no CPF 430.805.379-04, portador do RG 1125887, com domicílio na linha Simoneto, interior de Chapecó, telefone 49 9 8411-6075, doravante denominado *compromissário*, 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, 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 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 presente inquérito civil público apurou-se que o compromissário deu início a parcelamento de solo, mediante a venda de diversos lotes rurais, em sua propriedade localizada na linha Simoneto, interior de Chapecó (matrícula 52.748 – 72.684,87m²), sem autorização dos órgãos competentes e tampouco registro imobiliário;

**CONSIDERANDO** que o compromissário individualizou, à revelia de qualquer autorização, cinco lotes: uma unidade com 1.500m² alienada a Adriano Dalemole; uma unidade com 1.000m² alienada a Davi Rogério Petri; e três unidades com 500m², cada, alienadas a Ermínio Pereto, Ivanir Ferreira e Guerino Flores;

**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 pelo compromissário sobre o imóvel rural objeto da matrícula imobiliária nº 52.748, situado na linha Simoneto, interior do Município de Chapecó.

**Parágrafo único** – São objetivos deste documento obter o compromisso do responsável 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** - O compromissário compromete-se a interromper imediatamente as obras do parcelamento do solo do imóvel objeto deste termo;

**Cláusula 3ª** - O compromissário 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** - O compromissário compromete-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\$ 50.000,00, a ser atualizado quando de sua execução.

### **OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPROMISSÁRIO**

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

**Cláusula 8ª** - O compromissário comprovará 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** - O compromissário dá o imóvel matriculado sob o nº 98.196 como garantia (hipoteca convencional) das obrigações assumidas neste compromisso, em favor do Município de Chapecó e do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, declarando que o valor total da obrigação é de R\$ R\$ 50.000,00.

**Parágrafo primeiro** – A garantia hipotecária referida no *caput* deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, com comprovação ao Ministério Público em 60 dias;

**Parágrafo segundo** – Em caso de descumprimento do TAC,

tanto o Ministério Público como o Município de Chapecó poderão executar a garantia do *caput*.

**Parágrafo terceiro** - A garantia será liberada com a comprovação do cumprimento da íntegra deste compromisso.

**Cláusula 10ª** - No prazo de 60 dias, o compromissário se compromete a comprovar ao Ministério Público a instalação de uma placa, visível em todas as áreas do parcelamento, em tamanho mínimo de 4 m<sup>2</sup>, 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. 06.2021.00002739-0"; as placas devem ficar legíveis e em perfeito estado de conservação até o integral cumprimento deste TAC.

**Cláusula 11ª** - O compromissário 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 60 dias;

## **DO DESCUMPRIMENTO**

**Cláusula 12ª** - 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\$ 100.000,00 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 13ª** - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, de natureza civil, contra o compromissário, desde que cumpridos os itens ajustados, no prazo estabelecido;

**Cláusula 14ª** - 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, 10 de setembro de 2021

Eduardo Sens Dos Santos  
**Promotor de Justiça**

Darci Zata  
**Compromissário**

Michel de Oliveira Bráz  
**OAB/16.694**