

## **ACORDO JUDICIAL**

### **Parcelamento clandestino do solo rural – Linha Marcon Matrícula 57.483**

Procedimento Administrativo nº 09.2021.00006016-6

Ação Civil Pública nº 5030727-22.2021.8.24.0018

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 **DIRCEU MANTOVANNI**, brasileiro, inscrito no CPF 347.282.280-53, portador do RG 563.241.378, com residência na rua Albino Campos Collet, 68-E, Santo Antônio, Chapecó, telefone 49 9 8817-9719, 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 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, 20.000m<sup>2</sup>) 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 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 o compromissário individualizou, à revelia de qualquer autorização, quatorze lotes, com áreas entre 4.000m<sup>2</sup> e 800m<sup>2</sup>, e alienou-as, sem o devido 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 acordo tem como objetivo obter o compromisso de Dirceu Mantovani em regularizar o parcelamento clandestino do solo realizado no imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 57.483, localizado na linha Marcon, Chapecó;

## **DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO COMPROMISSÁRIO**

**Cláusula 2ª** - 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.

**Parágrafo único.** A título de compensação pelos danos urbanísticos já causados, o compromissário incluirá no projeto de regularização do imóvel a averbação de área com no mínimo 2.000 m<sup>2</sup> a título de área verde ou servidão ambiental perpétua. A área não poderá ser de preservação permanente, não poderá ter vegetação em estágio avançado de regeneração e não poderá ser computada para quaisquer outros fins, tais como reserva legal, área verde de loteamento ou compensações ambientais.

**Cláusula 3ª** - 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\$ 250.000,00, a ser atualizado quando de sua execução.

**Parágrafo primeiro.** A conversão em perdas e danos se dará por opção e a critério do Ministério Público, no procedimento administrativo de acompanhamento do acordo;

**Parágrafo segundo.** O valor será pago em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial do Município de Chapecó, e servirá exclusivamente para fins de regularização fundiária.

**Cláusula 4ª** - 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 existência deste acordo;

**Cláusula 5ª** - No prazo de 60 dias, o compromissário se compromete a comprovar ao Ministério Público a instalação de 2 placas, visíveis em todas as áreas do parcelamento (uma em cada testada das estradas), em tamanho mínimo de 4 m<sup>2</sup>, informando: "Matrícula 57.483. Parcelamento ilegal do solo. Proibido compra, venda ou construção sem prévia autorização formal do Município de Chapecó. Proibido novas ligações de energia elétrica. Ação Civil Pública nº 5030727-22.2021.8.24.0018". As placas devem ficar legíveis e em perfeito estado de conservação até o integral cumprimento deste TAC.

**Cláusula 6ª** - O comprovará 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 7ª** - 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 8ª** - 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 9ª** - O presente ajuste entrará em vigor a partir da data da sua assinatura.

**Cláusula 10ª**- O Ministério Público apresentará este acordo em juízo, na Ação Civil Pública nº 5030727-22.2021.8.24.0018, requerendo a homologação e a extinção da ação.

**Cláusula 11ª** - Permanecem hígidos os termos do TAC celebrado no ICP nº 06.2019.00002926-1.

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, 17 de outubro de 2022

Eduardo Sens dos Santos  
**Promotor de Justiça**

Dirceu Mantovanni  
**Compromissário**

Alessandro Menezes  
**OAB 30.317/SC**