



RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA 01/2022

(Procedimento Administrativo MPPR-0130.21.000487-0)

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, por meio do Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMA) da Regional de Santo Antônio da Platina, instituído pela Resolução nº 4859/2018-PGJ, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, com especial fundamento nos artigos 127, *caput*, e 129, inciso II, da Constituição da República; artigo 120, inciso II, da Constituição do Estado do Paraná; e artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei nº 8.625/93;

CONSIDERANDO que a Constituição da República prevê, em seu artigo 182, *caput* e § 1º, que a política de desenvolvimento urbano será executada pelo Poder Público municipal, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, sendo o Plano Diretor seu instrumento básico;

CONSIDERANDO que a Constituição do Estado do Paraná assim dispõe em seu artigo 152: *“O plano diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento econômico e social e de expansão urbana, aprovado pela Câmara Municipal, é obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes, expressando as exigências de ordenação da cidade e explicitando os critérios para que se cumpra a função social da propriedade urbana”*;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor, parte integrante do processo de planejamento municipal, é instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, devendo observar os requisitos contidos nos artigos 42 e 42-A do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01);

CONSIDERANDO que a política de uso e ocupação do solo tem como função delimitar as áreas residenciais, rurais, industriais, de preservação ambiental, objetivando assegurar o meio ambiente ecologicamente equilibrado, dentre outros direitos constitucionalmente previstos;

CONSIDERANDO que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo



loteamento ou desmembramento, nos termos previstos pela Lei nº 6.766/79, incumbindo-se ao loteador exercer o direito de propriedade não mais unicamente em seu próprio e exclusivo interesse, mas observando o interesse da coletividade, adotando mínimas precauções em prol da sociedade;

CONSIDERANDO que o parcelamento do solo urbano com fins urbanos somente é admissível em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por Lei Municipal, nos expressos termos do artigo 3º, *caput*, da Lei nº 6.766/79;

CONSIDERANDO que todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, conforme determina o artigo 53 da Lei nº 6.766/79;

CONSIDERANDO que nenhum loteamento pode ser implantado sem prévio projeto devidamente autorizado pela municipalidade, conforme exigência dos artigos 6º, 7º e 12 da Lei nº 6.766/79;

CONSIDERANDO que o parcelamento do solo com fins urbanos depende da prévia inclusão da gleba respectiva no perímetro urbano e em zoneamento municipal compatível;

CONSIDERANDO que o fracionamento ilegal do solo rural para a implantação de loteamentos ou chacreamentos afronta a ordem urbanística e todo o planejamento estabelecido no Plano Diretor, importa em desvio de finalidade dos investimentos públicos e traz impactos ao meio ambiente e à própria produção agropecuária;

CONSIDERANDO que o fracionamento ilegal do solo rural para a implantação de loteamentos ou chacreamentos pode importar na caracterização, em tese, dos crimes previstos no artigo 171, *caput*, do Código Penal; artigo 50, inciso I, da Lei nº 6.766/79; artigo 7º, inciso VII, da Lei nº 8.137/90, dentre outros delitos;

CONSIDERANDO que, conforme o artigo 65 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) “o imóvel rural não é dividido em área inferior a constitutiva do módulo de propriedade rural”, e nem



mesmo a sucessão *causa mortis* viabiliza o fracionamento inferior ao módulo rural (§§ 1º e 2º);

CONSIDERANDO que fica estabelecido como “módulo rural” a área cuja finalidade primordial estabeleça uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico (fração mínima de parcelamento), consoante dispõe o Decreto nº 55.891/65, levando em conta as características econômicas e ecológicas de cada região/zona (artigo 5º, Lei nº 4.504/64);

CONSIDERANDO que a Lei nº 5.868/72, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Cadastro Rural, em seu artigo 8º, traz a vedação de qualquer divisão ou desmembramento de imóvel rural em tamanho inferior à fração mínima (módulo mínimo), assim como dispõe em seu § 3º que “são considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos”;

CONSIDERANDO que constituem exceções ao artigo 8º da Lei nº 5.868/72, os permissivos legais exclusivamente atinentes aos programas de apoio à agricultura familiar (reforma agrária), de regularização fundiária de interesse social; às situações de anexação de prédio rústico a outro imóvel lindeiro (mantendo o módulo); ou ainda a inclusão da gleba em zona urbana;

CONSIDERANDO, nos termos do artigo 19, § 4º, da Lei nº 6.766/79, ser vedada a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, de fração da parte ideal inferior ao módulo rural;

CONSIDERANDO que o fracionamento ilegal do solo rural pode afetar diretamente Áreas de Proteção Ambiental (APAs), Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs) e Bacias Mananciais de Abastecimento Público;

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público, nos termos da Constituição da República (artigo 127, *caput*), “a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis”;



CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público promover a defesa do meio ambiente e *“zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos constitucionalmente assegurados, promovendo as medidas necessárias à sua garantia”* (artigo 129, inciso II, da Constituição da República);

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 (artigo 225, *caput*, da Constituição da República);

CONSIDERANDO que a Constituição do Estado do Paraná reafirma essa ideia em seu artigo 207;

CONSIDERANDO o teor da Resolução PGJ nº 4859/2018, que institui no Ministério Público do Estado do Paraná os Grupos de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMAs), *“com abrangência regional, e com a finalidade de, sem prejuízo das atribuições do Promotor natural, atuar preventiva e repressivamente na proteção do meio ambiente, habitação e urbanismo, especialmente nos casos locais ou regionais de maior lesividade, repercussão, gravidade ou complexidade, observado o planejamento estratégico e as diretrizes gerais definidas pelo CAOPMAHU”* (artigo 1º);

CONSIDERANDO a aderência por parte dos Promotores de Justiça da região de Santo Antônio da Platina, nos termos do artigo 1º, § 1º, da Resolução PGJ nº 4859/2018, ao Plano Setorial deste Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMA), que visa combater fracionamentos ilegais do solo rural, em especial aqueles relacionados a chacreamentos;

CONSIDERANDO que a Constituição da República, ao mesmo tempo em que erige o direito de propriedade a um direito fundamental, consoante o artigo 5º, inciso XXIII, condiciona a sua proteção, seja a propriedade urbana ou rural, ao atendimento da função social, conforme os ditames da justiça social, nos termos dos artigos 170, 182, § 2º e 186, e ainda, atribui aos Municípios, através do artigo 30, inciso VIII, a competência para promover o adequado ordenamento territorial, com observância dos parâmetros estabelecidos pela legislação federal;

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo



CONSIDERANDO que o fracionamento ilegal do solo rural para a implantação de loteamentos ou chacreamentos é ilícito que se constata de modo reiterado em praticamente a integralidade dos Municípios integrantes deste GAEMA;

CONSIDERANDO a importância de atuação articulada para o combate ao fracionamento ilegal do solo rural para a implantação de loteamentos ou chacreamentos, inclusive por meio da participação dos Municípios e seus órgãos correspondentes;

CONSIDERANDO que a recomendação é um importante instrumento de que dispõe o Ministério Público para ver respeitado o ordenamento jurídico sem que haja a necessidade da judicialização de eventuais conflitos, alertando seus destinatários sobre a existência de normas vigentes e da necessidade de seu estrito cumprimento, sob pena de responsabilização;

RECOMENDA, nos termos do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei nº 8.625/93, ao(à) **Excelentíssimo(a) Senhor(a) Prefeito(a) Municipal**, ou a quem lhe suceder ou representar, que:

a) não conceda autorização ou anuência para parcelamento de imóveis localizados nas suas zonas rurais que resultem em lotes ou unidades autônomas de dimensão inferior ao módulo rural, observando-se a legislação já citada sobre o assunto e a Nota Técnica INCRA nº 02/2016;

b) não conceda alvará de construção em áreas resultantes de fracionamento ilegal do solo rural;

c) exerça seu poder de polícia para fiscalizar, impedir, prevenir e reprimir o fracionamento ilegal do solo rural e a pretensa implantação de empreendimentos imobiliários na zona rural sem o devido respeito à legislação e, em especial, ao módulo rural, utilizando-se, inclusive, dos procedimentos de autuações, embargos e outros que se fizerem necessários, sem prejuízo dos bloqueios a serem registrados nos cadastros imobiliários municipais das respectivas inscrições imobiliárias ou indicações fiscais e das medidas para obstar o fornecimento da infraestrutura básica;



d) apresente, quanto ao exercício do poder de polícia apontado no item anterior, as medidas que serão adotadas e um cronograma de realização de fiscalização de toda a sua zona rural, a fim de coibir os chacreamentos/loteamentos rurais irregulares ou clandestinos;

e) notifique todas as imobiliárias que possuem inscrição municipal em seu território para que não exponham à venda e não comercializem fração, parcela ou imóvel rural que possua dimensão inferior ao módulo rural;

f) determine à Secretaria ou Departamento responsável pelas Finanças do Município para que se abstenha de cadastrar as frações, parcelas ou imóveis rurais localizados fora do perímetro urbano, que possuam dimensão inferior ao módulo rural, como imóvel urbano para fins de lançamento do IPTU, assim como para que se abstenha da emissão de alvará de localização e funcionamento;

g) determine aos setores responsáveis que disponibilizem em seus portais da transparência, da forma mais acessível à população, os mapas do zoneamento urbano e do perímetro urbano atualizados, bem como que incluam nas consultas para parcelamento/construção/localização (“Consulta/Guia Amarela”) informações sobre a situação do imóvel (se dentro do perímetro urbano ou em zona rural);

h) cientifique a Promotoria de Justiça da Comarca e o Grupo de Atuação Especializado em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMA) da Região de Santo Antônio da Platina a respeito de qualquer eventual iniciativa de pretensão de ampliação do perímetro urbano;

i) caso tenha conhecimento da ocorrência de fracionamento irregular do solo rural adote as medidas que se fizerem cabíveis a compelir essa ilegalidade, por meio de apurações e instauração de procedimento no âmbito administrativo;

j) caso tenha notícia de algum loteamento rural irregular cujo tempo de constituição, quantidade de moradores e demais condições estruturais, sociais, ambientais e legais indiquem ser aconselhável sua regularização, adote as providências cabíveis para este fim;



k) estructure o setor de Habitação e Urbanismo desse Município, a fim de que possa realizar uma fiscalização ostensiva de toda a área do Município, de modo a prevenir e reprimir os loteamentos rurais irregulares ou clandestinos;

l) publique esta recomendação no sítio institucional do Município;

m) nomeie uma Comissão formada por servidores públicos para que proceda à apuração de todos os loteamentos rurais/chacreamentos irregulares ou clandestinos, e proceda ao estudo da viabilidade de regularização de cada um deles, adotando as medidas cabíveis para a sua regularização ou embargando o empreendimento, conforme for mais indicado para cada caso.

Estabelece-se o **prazo de 30 (trinta) dias**, a contar do recebimento, para que informe expressamente se acatou esta Recomendação, bem como as providências tomadas.

Santo Antônio da Platina, 15 de junho de 2022.

KELE CRISTIANI DIOGO BAHENA
Promotora de Justiça

JOEL CARLOS BEFFA
Promotor de Justiça