



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

---

*GAEMA- Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo*

*Núcleo Pato Branco-PR*

---

## **RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA Nº 009/2020**

*(PLANO SETORIAL - GAEMA REGIONAL PATO BRANCO -  
MINISTÉRIO PÚBLICO NO COMBATE AOS FRACIONAMENTOS  
ILEGAIS DO SOLO RURAL)*

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, por sua Promotora de Justiça adiante assinada, coordenadora do GAEMA – Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo, núcleo de Pato Branco, no uso de suas atribuições, com fulcro no art. 1º, VI da Lei 7.347/1985, bem como pelo artigo 129, incisos II e IX da Constituição Federal, que conferem ao Ministério Público a função institucional de “*zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados nesta Constituição, promovendo as medidas necessárias a sua garantia*”,

**Considerando** ser atribuição do Ministério Público zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição Federal, podendo promover as medidas necessárias para tanto (art. 129, inciso II, CF/88);

**Considerando** a tramitação neste GAEMA dos autos de Procedimento Administrativo MPPR 0105-20.000545-9 com o objetivo de levantar informações e propor conjunto de medidas, com as Promotorias de Justiça de Meio Ambiente e Habitação/Urbanismo da Região Sudoeste do Paraná, para a prevenção e repressão de fracionamentos do solo rural, em especial aqueles relacionados a empreendimentos imobiliários;



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

---

**GAEMA-** *Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo*

*Núcleo Pato Branco-PR*

---

**Considerando** que a Constituição da República, ao mesmo tempo em que erige o direito de propriedade a um direito fundamental, consoante o artigo 5.º, inciso XXIII, condiciona a sua proteção, seja a propriedade urbana ou rural, ao atendimento de sua função social, conforme os ditames da justiça social, nos termos dos artigos 182, § 2º, 186 e 170, 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;

**Considerando** que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, conforme determina a Lei Federal 6.766/79, incumbindo-se ao loteador exercer o direito de propriedade não mais unicamente em seu próprio e exclusivo interesse, mas observando-se o interesse da coletividade em adotar mínimas precauções em prol da sociedade;

**Considerando** que o parcelamento do solo urbano com fins urbanos tão somente é admissível somente em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, nos expressos termos do art. 3º, *caput*, da Lei Federal 6.766/79;

**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 Federal 55.891/1965, levando-se em conta as características econômicas e ecológicas homogêneas de cada região/zona (art. 5º, Lei Federal 4.504/64 – Estatuto da Terra);

**Considerando** que o parcelamento do solo com fins urbanos



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

**GAEMA-** Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo

*Núcleo Pato Branco-PR*

depende da prévia inclusão da gleba respectiva no perímetro urbano e em zoneamento municipal compatível;

**Considerando** o teor da Nota Técnica INCRA/DF/DFC 02/2016 a qual esclarece que:

*“a) todo parcelamento para fins urbanos deve ocorrer nas áreas adequadamente delimitadas pelo zoneamento municipal (...) A denominação empregada pela legislação municipal para as referidas zonas é indiferente, desde que respeitado o respectivo regime jurídico; (...)*

*c) a IN 82/2015 emprega a terminologia “perímetro urbano” como gênero que engloba todas as zonas destinadas a fins urbanos, independentemente das denominações empregadas na legislação municipal (...) (p. 19)*

*(...)*

*a) somente é admitido o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado em zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social, definidas pela legislação municipal, no contexto de adequado ordenamento territorial e eficiente execução da política urbana;*

*b) é vedado o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora das zonas referidas no item anterior, incluídos na vedação os empreendimentos destinados à formação de núcleos urbanos, sítios de recreio ou à industrialização, com base no item 3 da revogada Instrução 17-b/80;*

*(...)*

*d) a prévia audiência do INCRA para alteração de uso do solo rural para fins urbanos, a que se refere o art. 53 da Lei 6.766/79, deve ser interpretada como realização*



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

**GAEMA-** Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo

Núcleo Pato Branco-PR

das operações cadastrais pertinentes, nos termos do Capítulo VI da Instrução Normativa n. 82/2015; (...)

*h) em caso de loteamento rural, deverão ser observadas pelos órgãos competentes eventuais normas restritivas, incluindo os aspectos ambientais. A observância desta matéria não é atribuída ao INCRA, mas sim ao oficial registrador na ocasião do registro do empreendimento.(...)"*

**Considerando** que, conforme o artigo 65 do Estatuto da Terra (Lei Federal 4.504/64), "o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural", e nem mesmo a sucessão *causa mortis* viabiliza fracionamento inferior ao módulo rural (§§1º e 2º);

**Considerando** que a Lei Federal, 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 Federal 5.868/72, os permissivos legais exclusivamente atinentes aos programas de apoio à agricultura familiar (reforma agrária), de regularização fundiária de interesse social; as situações de anexação de prédio rústico a outro imóvel lindeiro (mantendo o módulo); ou ainda a inclusão da gleba em zona urbana;



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

---

**GAEMA-** *Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo*

*Núcleo Pato Branco-PR*

---

**Considerando** que, segundo dispõe o artigo 3º da Lei Federal 6.766/79, “somente será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, ou de expansão urbana, assim definidos por lei municipal”;

**Considerando** que nenhum loteamento pode ser implantado sem prévio projeto devidamente autorizado pela municipalidade, conforme exigência dos arts. 6º, 7º e 12 da Lei Federal 6.766/79;

**Considerando** que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, que inclusive poderá ser suspenso por iniciativa do Município ou do Ministério Público, conforme previsão dos arts. 37 e 38 da Lei Federal 6.766/79<sup>1</sup>;

**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;

---

<sup>1</sup>“Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º. Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao registro de imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do artigo 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação do loteador prevista no caput deste artigo”.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

---

**GAEMA-** *Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo*

*Núcleo Pato Branco-PR*

---

**Considerando** que o fracionamento ilegal do solo rural para a implantação de loteamentos ou chacreamentos pode importar na caracterização, em tese, dos crimes previstos nos artigos 171, *caput*, do Código Penal; 50, inciso I, da Lei Federal 6.766/79 (por empreendimento); 7º, inciso VII, da Lei Federal 8.137/90, dentre outros crimes;

**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 de outros órgãos (Instituto Água e Terra, PROCONs, CRECIs, Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente, Polícia Ambiental, Polícia Civil, etc.);

**Considerando** que os parcelamentos do solo são empreendimentos potencialmente degradadores do meio ambiente, sobretudo mais danosos quando implantados de forma irregular, à margem dos licenciamentos urbanísticos e ambientais e das obras de saneamento legalmente exigidos para evitar, mitigar e compensar os danos ambientais, urbanísticos e sociais decorrentes do parcelamento do solo;

**Considerando** que os danos ambientais provocados pela ocupação desordenada do solo prejudicam a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras, gerando impactos negativos principalmente sobre nossos recursos hídricos, cuja quantidade e qualidade são essenciais à manutenção do equilíbrio ecológico e da saúde da população;

**Considerando**, nos termos do art. 225 da Constituição Federal, que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e essencial à sadia qualidade de vida, e o dever incumbido à coletividade e ao Poder Público de protegê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações, imposição da qual decorre o princípio da obrigatoriedade da intervenção estatal no sentido de evitar e prevenir danos ambientais;



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

---

**GAEMA-** *Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo*

*Núcleo Pato Branco-PR*

---

**Considerando** que compete ao Poder Público, no cumprimento desse dever, exigir, na forma da lei, o Licenciamento Ambiental para atividades efetiva ou potencialmente degradadoras do meio ambiente, bem como preservar os espaços especialmente protegidos, tais como áreas de preservação permanente, reservas legais e unidades de conservação (art. 225, §1º e incisos, da Constituição Federal);

**Considerando** que compete ao Instituto Água e Terra (antigo Instituto Ambiental do Paraná) as ações de fiscalização e de licenciamento ambiental, nos termos da Lei Estadual nº 10.066/1992;

**Considerando** a atribuição do Ministério Público na defesa da ordem urbanística, consignada no 1º, VI, da Lei 7.347/1985, podendo, para tanto, valer-se de todos os instrumentos judiciais e extrajudiciais cabíveis;

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ** expede a presente

## **RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA**

Ao(À) Sr.(a) **Chefe do Escritório Regional do Instituto Água e Terra de Pato Branco** (municípios de abrangência: PATO BRANCO, BOM SUCESSO DO SUL, CHOPINZINHO, CLEVELÂNDIA, CORONEL DOMINGOS SOARES, CORONEL VIVIDA, HONÓRIO SERPA, ITAPEJARA DO OESTE, MANGUEIRINHA, MARIÓPOLIS, PALMAS, SAUDADE DO IGUAÇU, SÃO JOÃO, SULINA, VITORINO), para que, em cumprimento às disposições legais mencionadas, no âmbito dos licenciamentos ambientais de empreendimentos imobiliários:



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

---

**GAEMA-** *Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo*

*Núcleo Pato Branco-PR*

---

**I.** analise a localização do imóvel (se dentro ou fora do perímetro urbano definido pelo Plano Diretor Municipal);

**II.** se abstenha de conceder licenças para parcelamentos do solo e/ou condomínios de lotes localizados em zonas rurais, que resultem em imóveis ou em unidades autônomas de dimensão inferior ao módulo rural;

**III.** exerça a fiscalização para 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 mínimo;

**IV.** dê ciência à equipe técnica de seu escritório regional acerca da presente recomendação administrativa.

Assinala-se o prazo de 15 (quinze) dias úteis para que informe, de modo expresso, se houve acatamento da presente recomendação.

Pato Branco, 10 de setembro de 2020.

IVANA OSTAPIV RIGAILO

**Promotora de Justiça**

**Coordenadora do GAEMA**

**Núcleo Regional de Pato Branco-PR**