



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
urbanismo@sjp.pr.gov.br – fone: 3381-6912/ 6913



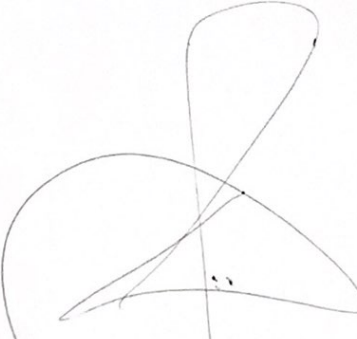
Ofício nº 193/2022-SEMU

São José dos Pinhais, 08 de abril de 2022.

Prezado Senhor,

Em atenção a Recomendação Administrativa nº 23/2022 do GAEMA (Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente e Urbanismo – MPPR, solicitamos que seja informado por meio de ofício circular às imobiliárias credenciais a instituição, para que não exponham à venda e não comercializem fração, parcela ou imóvel rural que possua dimensão inferior ao módulo rural, conforme consta no item “ e ” da recomendação anexa.

Sendo o que tínhamos para o momento, subscrevemo-nos.



Lucas Grubba Pigatto  
**Secretário Municipal de Urbanismo,  
Transportes e Trânsito**

Atenciosamente,

Ilmo. Sr.  
**EDUARDO RAMIRES**  
Presidente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná  
Curitiba/PR



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

## GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,  
Habitação e Urbanismo – MPPR



### RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA 23/2022

(Procedimento Administrativo MPPR-0046.19.013564-3)

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, por meio do Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMA) da Regional Curitiba, 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 Federal 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** o Plano Diretor parte integrante do processo de planejamento municipal e 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 Federal 10.257/01);

**Considerando** que a política de uso e ocupação do solo tem como função delimitar as áreas residenciais, rurais, industriais, de preservação

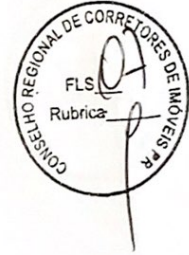
*B* 1





# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



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

ambiental, objetivando assegurar o meio ambiente ecologicamente equilibrado, dentre outros direitos constitucionalmente previstos;

**Considerando** que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, nos termos previstos pela 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 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 Federal 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 Federal 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 Federal 6.766/79;

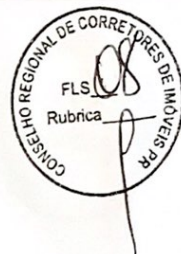
**Considerando** que o parcelamento do solo com fins urbanos depende da prévia inclusão da gleba respectiva no perímetro urbano e em zoneamento municipal compatível;

**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;



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná



## GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,  
Habitação e Urbanismo — MPPR

**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 Federal 6.766/79; artigo 7º, inciso VII, da Lei Federal 8.137/90, dentre outros delitos;

**Considerando** que, conforme o artigo 65 do Estatuto da Terra (Lei Federal 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 Federal 55.891/65, levando em conta as características econômicas e ecológicas de cada região/zona (artigo 5º, Lei Federal 4.504/64);

**Considerando** que a Lei Federal 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 infringam 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





MINISTÉRIO PÚBLICO  
do Estado do Paraná



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

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 Federal 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 integrantes do Sistema Integrado de Gestão e Proteção dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba;

**Considerando** que "os projetos de parcelamento do solo dos imóveis situados nas Áreas de Interesse de Mananciais para a RMC deverão atender ao disposto na Lei Estadual nº 12248/98 e demais legislações complementares" (artigo 9º, Decreto Estadual 3.411/2008);

**Considerando** que os artigos 9º a 25 da Lei Estadual 12.248/98 elencam normativas gerais a serem observadas em relação ao uso e ocupação do solo nas Áreas de Proteção Ambiental;

**Considerando** que a fração mínima de parcelamento indicada em tabela do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), para o Município de São José dos Pinhais, é de 2 (dois) hectares;

**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);



**MINISTÉRIO PÚBLICO**  
do Estado do Paraná



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

**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 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 dos Foros Regionais da Região Metropolitana de Curitiba, nos termos do artigo 1º, § 1º, da Resolução PGJ 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 empreendimentos imobiliários na Região Metropolitana de Curitiba;

**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





**MINISTÉRIO PÚBLICO**  
do Estado do Paraná



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

ordenamento territorial, com observância dos parâmetros estabelecidos pela legislação federal;

**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 da Região Metropolitana de Curitiba;

**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 Federal 8.625/93, à **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**, 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;
- 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,

  
6



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

## GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,  
Habitação e Urbanismo – NPPR



dos procedimentos de autuações, de embargos e dos demolitórios, 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) presente, 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;

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 Regional Curitiba a respeito de qualquer eventual iniciativa de pretensão de ampliação do perímetro urbano;





**MINISTÉRIO PÚBLICO**  
do Estado do Paraná



**GAEMA**

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,  
Habitação e Urbanismo – MPPR

i) caso tenha conhecimento da ocorrência de fracionamento irregular do solo rural, informe à Promotoria de Justiça da Comarca e ao Grupo de Atuação Especializado em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMA) da Regional Curitiba, para adoção das medidas que se fizerem cabíveis a compelir essa ilegalidade, sem prejuízo de apurações e instauração de procedimento no âmbito administrativo.

Comunique-se à Senhora **NINA SINGER**, Prefeita do Município de São José dos Pinhais, ou quem lhe faça as vezes, por meio da entrega digital da própria Recomendação Administrativa, com a indicação do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento, para que informe expressamente se acatou esta Recomendação, ressaltando-se que o silêncio será entendido como não acatamento.

Curitiba, 28 de março de 2022.

Alexandre Gaio  
Promotor de Justiça

Coordenador Regional do Grupo de Atuação Especializada em Meio  
Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMA)  
Regional Curitiba