



RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA Nº 01/2025

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

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 Federal; e artigo 3º, *caput*, da Lei Federal 6.766/79, nos autos de Procedimento Administrativo nº MPPR-0046.19.013564-3:

Considerando o conteúdo da Resolução nº 4859/2018 da Procuradoria-Geral de Justiça, que institui no Ministério Público do Estado do Paraná os Grupos de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMAs), os quais possuem abrangência regional, e tem como objetivos, entre outros, o de "*promover a integração da sociedade no processo de proteção ambiental, urbanística e habitacional;*" e "*fomentar a integração dos órgãos públicos e entidades não governamentais com atuação na área ambiental, urbanística e habitacional.*" (Art.1º);

Considerando que uma das vantagens da atuação regional e conjunta que um grupo especializado como o GAEMA pode proporcionar na defesa do meio ambiente e em respeito à Constituição, é a de "*potencializar e maximizar a*



*excelência dos efeitos obtidos pela Instituição, permitindo maior alcance e melhor resultado com menores esforços e menores dispêndios de recursos financeiros, físicos, materiais e de pessoal";*

**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 antedimento da função social, conforme os ditames da justiça social, nos termos dos artigos 170, 182, §2º e 186;

**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 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 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 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 artigo 3º, *caput*, da Lei Federal 6.766/79;



**Considerando** que, conforme determina o artigo 53 da Lei Federal 6.766/79, *“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, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente”*.

**Considerando** o teor da Nota Técnica nº 02/2016 expedida pelo INCRA, especialmente os itens conclusivos “a” e “b”, segundo os quais *“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 da execução da política urbana”*, sendo, portanto, *“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”*.

**Considerando** que, no âmbito da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (Decisão nº 4387707 – GC – SEI/TJPR nº 0076854-95.2019.8.16.6000), há decisão expressa em que se assentou o entendimento de que *“(…) não mais se admite o parcelamento com fins urbanos em imóvel rural”*;

**Considerando** que, por meio do Parecer nº 1171304 (anexo), a Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná orientou os Registradores de Imóveis para que adotem a seguinte cautela: *“(…) b) verificar a fundo os casos de loteamento rural destinados a fins urbanos de forma velada, como os relacionados a sítios ou chácaras de recreio, pois nestes casos específicos, tais empreendimentos visam oferecer ‘lazer’, o que mascara o real fim urbano”*;



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 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, situação essa que encontra adequação às hipóteses de atuação regionalizada do GAEMA;

Considerando que esse GAEMA enviou o Ofício nº 85/2022 ao ERCBA/IAT, no âmbito do Inquérito Civil nº MPPR-0046.21.176874-5, por meio do qual apresentou os fundamentos acerca da impossibilidade e ilegalidade da anuência do órgão ambiental no processo de licenciamento de pretense empreendimento imobiliário envolvendo o fracionamento do solo rural para fins urbanos;

Considerando que o IAT, em resposta ao Ofício nº 85/2022, emitiu informação favorável a esse entendimento (Informação IAT/ATJ nº 2.432/2022), acolhendo na integralidade os termos do referido Ofício;

Considerando que o IAT e a AMEP, no âmbito do Procedimento Administrativo nº MPPR-0046.20.167269-1, em atenção à



Recomendação Administrativa nº 03/2020, informaram quanto à elaboração de uma Portaria Conjunta, que deverá regulamentar o fluxo do procedimento de licenciamento ambiental de empreendimentos imobiliários na Região Metropolitana de Curitiba;

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 nº 8625/93,

a) à AGÊNCIA DE ASSUNTOS METROPOLITANOS DO PARANÁ (AMEP), na pessoa de seu Diretor-Presidente, que:

a1) não conceda anuência para parcelamento de imóveis localizados em zonas rurais, destinados a fins urbanos e/ou que resultem em lotes ou unidades autônomas de dimensão inferior ao módulo rural; e

a2) exerça a fiscalização das 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 RMC), por meio do Conselho Gestor dos Mananciais, para impedir, prevenir e reprimir o fracionamento ilegal do solo rural e a pretensa implantação de empreendimentos imobiliários na zona rural que desrespeitem a legislação, como aqueles que impliquem o fracionamento do solo rural com finalidades urbanas e/ou que ofendam o módulo rural mínimo.

b) ao INSTITUTO ÁGUA E TERRA, na pessoa de seu Diretor-Presidente, que:

# GAEMA

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

b1) no âmbito dos licenciamentos ambientais de empreendimentos imobiliários, analise a localização do imóvel (se dentro ou fora do perímetro urbano definido pelo Plano Diretor Municipal) e se abstenha de conceder licenças para parcelamentos do solo e/ou condomínios de lotes localizados em zonas rurais, destinados a fins urbanos e/ou que resultem em lotes ou unidades autônomas de dimensão inferior ao módulo rural;

b2) exerça a fiscalização para impedir, prevenir e reprimir o fracionamento ilegal do solo rural e a pretensa implantação de empreendimentos imobiliários na zona rural que desrespeitem a legislação, como aqueles que impliquem o fracionamento do solo rural com finalidades urbanas e/ou que ofendam o módulo rural mínimo

Aproveito o ensejo para reiterar os mais elevados protestos de consideração e apreço.

Curitiba, 02 de janeiro de 2025



**DANIEL PEDRO LOURENÇO**  
Promotor de Justiça

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