



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Santo Antônio da Platina - Paraná

RECOMENDAÇÃO N° 01/2017

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, por intermédio do Promotor de Justiça signatário do presente, no exercício de suas atribuições constitucionais e legais;

CONSIDERANDO que o artigo 127 da Constituição Federal dispõe que “o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis”;

CONSIDERANDO que o artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal n° 8.625/93 faculta ao Ministério Público expedir recomendação administrativa aos órgãos da administração pública federal, estadual e municipal, requisitando aos destinatários adequada e imediata divulgação;

CONSIDERANDO que ao Ministério Público cabe exercer a defesa dos direitos assegurados na Constituição Federal sempre que necessário for para a garantia dos interesses coletivos, nos termos do artigo 27, inciso I, da Lei 8.625/93;

CONSIDERANDO que ao Ministério Público compete zelar pela defesa do patrimônio público e social, nos termos do artigo 129, inciso II, da Constituição Federal, e tendo em vista que, dentro desta relevante atribuição ministerial, deve fiscalizar o exato cumprimento da lei pelo Poder Público e também pelos particulares, que devem obediência à Constituição Federal, Constituição Estadual e notadamente à Lei Federal n°. 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano para todas as pessoas jurídicas de Direito público interno – União, Estados, Distrito Federal e Municípios;

CÂMARA MUNICIPAL SANTO ANTÔNIO DA PLATINA

Reg n° 1501/2017

Data 04/12/17 às 10 h 23 min

Nome Renan

12



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CONSIDERANDO o contido no artigo 225 da Constituição Federal, que estabelece "Todos tem 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"

CONSIDERANDO o teor do projeto de lei n.º 18, de 27 de novembro de 2017, pautado para 35ª Reunião Ordinária, de 04 de dezembro de 2017, que "dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chaceamento pessoal de recreio do Município de Santo Antônio da Platina, bem como dá outras providências";

CONSIDERANDO que o art. 3º da Lei Federal 6.766/79 somente permite o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização definida por lei municipal, hipóteses não contempladas no PL 18/2017, que prevê a institucionalização de indiscriminado parcelamento do solo na zona rural;

CONSIDERANDO a impossibilidade de parcelamento do solo para "chácaras de recreio" em área rural, visto que parcelamento do solo é uma atividade *urbana*, vedada fora do respectivo perímetro, conforme a IN 82/2015 e a Nota Técnica 02/2016, ambas do INCRA;

CONSIDERANDO a proibição legal de divisão do solo rural abaixo do módulo mínimo estipulado no Estatuto da Terra e na Lei 5.868/72, não possuindo juridicidade a autorização para desmembramento de área inferior ao módulo rural, prevista no art. 7º, 9º e 21, § 1º do PL 18/2017, sendo que as únicas hipóteses de exceção comportadas, atualmente, pelo ordenamento jurídico brasileiro para subdivisão de imóveis rurais abaixo do mínimo módulo são as expressamente previstas pelo art. 65, § 5º do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) e pelo art. 8º, § 4º, da Lei 5.868/1972.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CONSIDERANDO que o PL 18/2017 franqueará a venda fracionada de terrenos em regime condominial de lotes rurais, em áreas rurais próximas à cidade (artigo 6º), denotando inuidosa pretensão de edificações urbanas, em completa inobservância da Lei Federal 6.766/79;

CONSIDERANDO que nenhum loteamento pode ser implantado sem prévio projeto devidamente autorizado pelo município, conforme exigência dos arts. 6º, 7º e 12 da Lei Federal n. 6.766/79, situação incorrente na previsão de regularização empreendimentos irregulares na zona rural já instalados (artigos 46 e 47 do PL 18/2017) que devem ser combatidos, sendo que qualquer regularização apenas pode ser promovida depois de estudos de impacto, se verificado interesse público (sobretudo interesse social), se a situação for consolidada nos termos da Lei 13.465/17 e se for precedida de ampliação do perímetro urbano que respeite todos os requisitos do art. 42-B do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), devendo haver ainda a previsão de medidas mitigadoras e compensatórias, além de reparação de danos urbanísticos e ambientais;

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 n. 6.766/79¹;

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

CONSIDERANDO que o art. 50 da Lei Federal 6.766/79 pune criminalmente quem dar início ou de qualquer modo efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos sem autorização dos órgãos competentes, elencando tal conduta como crime contra a administração pública ¹;

CONSIDERANDO que o art. 19 da Lei 6.766/79 proíbe o Oficial do Registro de Imóveis a efetuar o registro de loteamento em desacordo com as exigências da referida lei, sob pena de multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

CONSIDERANDO que o art. 52 da Lei Federal nº. 6.766/79 também pune o Oficial do Registro de Imóveis que venha a registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, como também proíbe o registro do compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, e finalmente os contratos de compra e venda de loteamento ou desmembramento não registrados ²;

CONSIDERANDO que o expediente do PL 18/2017 de formação de supostos "condomínios" com "unidades autônomas", com delimitação espacial específica e

1 Art. 50. Constitui crime contra a administração pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país.

2 Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

metragem definida, caracteriza as unidades no no conceito de "lotes rurais" e, portanto, na proibição do art. 8º da Lei 5.868/72¹.

CONSIDERANDO que o PL 18/2017 contém vício de iniciativa, pois conforme determina a Constituição Estadual em seus artigos 150, 151 e 152, o zoneamento e seus parâmetros é matéria que, para ser regulamentada, depende de iniciativa do Poder Executivo Municipal².

CONSIDERANDO a incompetência absoluta do município para legislar sobre Direito Agrário, inclusive a delimitação de módulos mínimos de glebas rurais, tema já regulado pelo Estatuto da Terra (Lei 4.504/64), sendo que de acordo com o art. 22, I da Constituição de 1988, tal competência é privativa da União;

CONSIDERANDO que o incentivo da proliferação de chácaras de recreio ensejará graves danos ambientais e coletivos, notadamente insegurança jurídica aos adquirentes de tais lotes, inclusive pela proibição de construção de edificações através de negativa da expedição de alvará de construção pelo município, embargo das obras que vierem a ser iniciadas e até mesmo eventual anulação dos atos registrares irregulares;

1 Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

(...)

§ 3º 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.

2 AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - LEI MUNICIPAL, QUE ALTERA LEGISLAÇÃO SOBRE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PINHAIS - EDIÇÃO E PROMULGAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL, SEM INICIATIVA DO EXECUTIVO MUNICIPAL - INVASÃO DA COMPETÊNCIA EXCLUSIVA DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL - CONFRONTO COM DISPOSITIVOS DA CARTA ESTADUAL - INCONSTITUCIONALIDADE MANIFESTA - PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. Lei Municipal abordando matéria que diz respeito a iniciativa exclusiva do Poder Executivo Municipal, editada e promulgada pelo Poder Legislativo Municipal, confronta com dispositivos da Carta Estadual (arts. 4º, 7º, 150, 151 e 152), interferindo na essência da atividade administrativa do Poder Executivo, motivo pelo qual impõe-se a declaração de inconstitucionalidade da mesma.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CONSIDERANDO por fim, que compete ao Ministério Público adotar urgentes e imediatas medidas para buscar a anulação de tais atos mediante manejo de ação civil pública e impugnação ao registro de venda de tais lotes fracionados, sem prejuízo da adoção de medidas criminais contra os responsáveis;

RESOLVE:

RECOMENDAR, nos termos do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei 8.625/93 e artigo 58, VII, da Lei Complementar Estadual 85/1998, ao Presidente da Câmara Municipal de Santo Antônio da Platina e a todos os demais vereadores em exercício:

I – a **rejeição** do Projeto de Lei n.º 18, de 27 de novembro de 2017;

EFICÁCIA DA RECOMENDAÇÃO: Esta recomendação dá ciência aos destinatários quanto às providências solicitadas, podendo implicar na adoção de todas as providências administrativas e judiciais que se mostrem cabíveis.

PRAZO: 2 (dois) dias, após os quais deverão ser informadas ao **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ** as providências adotadas para o cumprimento da recomendação.

Santo Antônio da Platina, 04 de dezembro de 2017.

Hugo Napole Leone Cunha
PROMOTOR DE JUSTIÇA