



1.5.

INFORMAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA CEPJHU 5509839/2023

ANÁLISE DE PROPOSTA DE ESTABELECIMENTO DE CONDOMÍNIO RURAL COM UNIDADES IMOBILIÁRIAS INFERIORES À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO NO MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA

Referência: Inquérito Civil nº MPMG-0572.15.000045-1 (SEI 19.16.1353.0052644/2020-22)

Assunto: Parcelamento do solo para fins urbanos e parcelamento do solo para fins de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial. Impossibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos em zona rural. Necessidade de observância da fração mínima de parcelamento em imóveis rurais.

1. OBJETO

Trata-se de Inquérito Civil instaurado para apurar notícia de parcelamento irregular de solo em área rural do Município de Santa Bárbara.

Apurou-se que MARCOS AURÉLIO PIRES CALDEIRA é responsável pelo parcelamento do solo para fins

urbanos conhecido como “CHACREAMENTO FAZENDA DO ITAJURÚ”, consistente na subdivisão em lotes da Fazenda do Itajurú, objeto das matrículas 15297, 15298, 15934 e 15937, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Bárbara, situados em zona rural.

Constatou-se, ainda, a edição da Lei Complementar Municipal nº 1.799/2016, para permitir o parcelamento do solo rural no Município de Santa Bárbara para fins distintos dos estabelecidos no art. 4º, I, da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra), e em lotes com área inferior ao módulo rural mínimo (de 500 m²).

Considerando-se, pois, as violações à Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, como também à Lei nº 4.504/1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, e à Lei nº 5.868/1972, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, foi apresentada pelo Ministério Público minuta de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) aos representados MARCOS AURÉLIO PIRES CALDEIRA e MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA, em defesa e proteção do meio ambiente urbano e da ordem urbanística, visando a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos denominado “CHACREAMENTO FAZENDA DO ITAJURÚ”.

Recusada a proposta inicial de TAC e apresentada contraproposta pelos Representados, o Promotor de Justiça Michel Henrique de Mesquita Costa, da Promotoria de Justiça única da Comarca de Santa Bárbara, solicita manifestação da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo sobre a contraproposta apresentada, notadamente sobre a *“possibilidade de regularizar o loteamento ‘Chacreamento Fazenda do Itajurú’ como condomínio rural, com tamanho mínimo de um módulo e meio rural (30 mil m²) para no máximo dez condôminos, com tamanho mínimo de mil a dois mil m², sendo 10 mil m² de reserva legal, podendo ainda limitar a implantação a áreas mais afastadas e não permitir em áreas limítrofes com a área urbana”*.

2. ANÁLISE

No âmbito do ordenamento legal brasileiro, as noções de rural (campo) e de urbano (cidade) podem assumir diversas conotações, conforme o contexto e a finalidade. A distinção poderá atender a um escopo ambiental, urbanístico, tributário, etc.

Conforme o caso, são utilizados dois critérios pelo ordenamento jurídico: da localização (espacial ou físico) e da destinação (da vontade ou teleológico).

Pelo primeiro critério da localização, há prévia definição de um espaço físico, um perímetro, ou seja, a definição de um zoneamento que especifica a natureza do imóvel.

É o que sucede no âmbito da Lei Federal nº 6.766/1979, que somente admite o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (art. 3º).

No mesmo sentido, a disciplina do art. 32 do Código Tributário Nacional dispõe que zona urbana é aquela assim definida em lei municipal (noção de prévia definição de um zoneamento e seu perímetro), exigindo ainda dois melhoramentos, entre os que relaciona, embora admita a cobrança do IPTU, no que tange às

áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, desde que digam respeito a loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio.

A legislação tributária ainda preconiza que áreas de expansão urbana seriam aquelas que, assim definidas em lei, mas ainda sem os melhoramentos referidos no art. 32, § 1º, do CTN, já permitem a definição, pelos municípios, das diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, atividades típicas do urbanismo, de modo que, quando da implementação do loteamento, possam receber a infraestrutura básica, tal como aprovado pelo órgão competente.

Ainda neste sentido, embora o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) não defina o que venha a ser uma cidade, fala em “terra urbana”, “propriedade urbana”, “infraestrutura”, “parcelamento do solo urbano”, “planejamento do desenvolvimento”, bem como em zonas, conduzindo à ideia de um critério espacial, combinado com a necessidade de evidências físicas de urbanização, visto que demanda a prévia identificação de um perímetro urbano, entre outras medidas tipicamente urbanísticas (art. 42 e seguintes), de modo a assegurar a produção do espaço urbano de forma planejada.

Por outro lado, o critério da destinação ou teleológico considera a destinação que se dá ao imóvel, critério este que foi adotado pelo Estatuto da Terra (Lei Federal nº 4.504/1964), ao definir o imóvel rural como: o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer pela iniciativa privada (art. 4º, I).

Por sinal, esta disciplina normativa, com referências à exploração agrícola, à atividade agroindustrial e à iniciativa privada, põe em relevo o fato de que a propriedade rural deve ser produtiva.

A propósito, a Constituição da República estabelece, por meio do inciso II do artigo 185, que a propriedade produtiva será insuscetível de desapropriação para fins de reforma agrária.

A adoção do critério teleológico para a identificação do imóvel rural autoriza dizer que pode haver um imóvel rural no perímetro urbano, ao menos para os fins da política agrícola e fundiária e da reforma agrária (art. 184 e ss. da CF/1988, e 4º, I, da Lei nº 4.504/1964), de política florestal (art. 19 da Lei 12.651/2012) e/ou tributários (art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966).

Sem embargo, uma das características do parcelamento do solo para fins urbanos, seja na forma de loteamento (quando há a abertura de novas vias), seja na de desmembramento (quando não há a abertura de novas vias), reside na subdivisão de uma gleba em lotes, considerados como terrenos servidos de infraestrutura básica, cujas dimensões devem atender aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou por lei municipal para a zona em que se situem (§ 4º do art. 2º da Lei nº 6.766/1979), ao passo que o imóvel rural é caracterizado por possuir área contínua, **sendo expressamente vedada a sua divisão em áreas com dimensão inferior à fração mínima de parcelamento (arts. 4º e 65 da Lei nº 4.504/1964 e art. 8º da Lei nº 5.868/1972).**

Neste contexto, a proposta de se estabelecer um “condomínio rural” com a “divisão” de uma área de 30

(trinta mil) m² para no máximo 10 (dez) condôminos, com áreas mínimas de 1.000 (mil) a 2.000 (dois mil) m², e destinada a área de 10 (dez mil) m² para reserva legal, **não atende à fração mínima de parcelamento (FMP) exigida pela legislação federal de regência da matéria.**

Nos moldes apresentados, ainda que a área a ser destinada para reserva legal (dez mil m²) atenda às exigências do artigo 12 da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) para a correta delimitação da área de reserva legal do imóvel rural (na hipótese, 20%), a fração mínima dos lotes com mil a dois mil m² seria manifestamente inferior à fração mínima de parcelamento estabelecida para o Município da Santa Bárbara em **2 hectares, vale dizer, 20.000 (vinte mil) m².**

Ademais, a Lei Complementar Municipal nº 1.799/2016 que permite o parcelamento do solo rural no Município de Santa Bárbara mediante a implantação de condomínios rurais constituídos por unidades imobiliárias com área mínima (de 500 m²) inferior ao módulo rural mínimo, constitui uma forma de burlar as disposições das Leis Federais 4.504/1964, 5.868/1972 e 6.766/1979.

A propósito, é bem de ver que o art. 991 do Provimento Conjunto TJMG/CGJ Nº 93/2020 dispõe ser “*vedado proceder ao registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio geral, caracterizadoras, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos que desatendam aos princípios da legislação civil*”.

3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, é possível concluir pela impossibilidade jurídica de regularização do “Chacreamento Fazenda do Itajurú” mediante o estabelecimento de um condomínio rural com divisão em unidades imobiliárias inferiores à fração mínima de parcelamento de imóvel rural exigível para o Município de Santa Bárbara-MG, cabendo ao Órgão do Ministério Público adotar providências contra os parceladores do solo e contra o Município, visando à defesa do meio ambiente, da ordem urbanística e da ordem jurídica.

Registre-se que há material de apoio para os órgãos de execução na [intranet](#) do Ministério Público.

Sendo o que cumpria fazer no momento, a Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo expede a presente, sem caráter vinculante, respeitada a independência funcional dos Órgãos de Execução do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 3 de julho de 2023.

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça

Coordenador Estadual de Habitação e Urbanismo