



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

URFBio Sul- Supervisão

Decisão IEF/URFBIO SUL - SUPERVISÃO nº. 109/2021

Belo Horizonte, 19 de abril de 2021.

ATO DE INDEFERIMENTO

Indexado ao Processo: 2100.01.0017799/2021-74

Requerente: Hélio de Oliveira Lima

CPF/CNPJ: 339.664.606-10

Imóvel da intervenção: Sítio Estância São Joaquim

Município: Guaxupé

Objeto: Intervenção sem supressão de cobertura vegetal nativa em áreas de preservação permanente – APP

Bioma: Mata Atlântica

Trata-se de pedido de intervenção em área de preservação permanente, para fins de construção de um taque escavado para piscicultura, requerida pelo Sr. Hélio de Oliveira Lima.

Em verificação a certidão de registro de imóveis, matrícula n. 26.487 do CRI de Guaxupé (doc. SEI n. 27205065), a propriedade possui 3,99,62ha (39.962m²), já estando registrado 4 vendas de fração ideal, sempre abaixo de 0,03ha (3.000m²);

Há um contrato particular de compra e venda, onde há a informação de que seria a transação do "lote n. 18".

O parecer único (doc. SEI n. 28213437), relata a existência de diversos lotes, que totalizariam 40 (quarenta), onde é possível constatar a delimitação de 7, nos quais 5 já possuem residências construídas ou em fase de construção, sendo que as construções de algumas residências começaram no período de 2013 a 2016, outras no ano de 2017 e mais recentemente no período de 2019 a 2021.

O parecer único colaciona relatório fotográfico, que descaracterizam de forma inequívoca o chacreamento rural em instalação.

Infelizmente, é mais um caso da proliferação de parcelamento irregular do solo, efetuado em manifesta fraude à legislação vigente, com a indevida utilização do instituto jurídico do condomínio, por meio da alienação, da pluralidade de condôminos que não guardam entre si relação de parentesco ou outro fato que justificasse a comunhão, de diminutas e similares frações ideais do todo do imóvel, sem identificar, nos títulos levados a registro, localização ou identificação dos lotes, não obstante esteja a posse de cada adquirente perfeitamente definida e delimitada, tanto no local como em plantas e outros documentos particulares que não são trazidos aos autos, onde o poder público deve ter especial atenção.

Nesse sentido, a Lei n.º 6.766/79 estabelece em seu art. 3º, que o parcelamento do solo somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano

diretor ou em lei municipal.

Art. 3º Somente será admitido 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.

Ou seja, a lei do parcelamento excluiu de sua órbita de aplicação os loteamentos para fins rurais ou os chamados “chacreamentos”.

Por sua vez, o Estatuto da Terra, em seu art. 4º, inc. I, define imóvel rural como (Lei Federal n.º 4.504/64), em seu artigo 4º, imóvel rural é "*o prédio rústico de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.*"

Zonas rurais, segundo Frazão do Couto, são as destinadas à produção e exploração de bens necessários à alimentação das populações existentes nos núcleos urbanos (COUTO, *Manual prático...*, p. 41).

O Estatuto da terra ainda estabeleceu que o imóvel rural não é divisível em dimensões inferiores ao módulo de propriedade rural, que no município de Guaxupé é de 2,00,00ha, para que o mesmo possa cumprir com sua função social:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural

Há de se fazer o registro, que o imóvel pode ser desmembrado, respeitando o módulo de propriedade rural, sendo que seu proprietário, pode pleitear a supressão de vegetação nativa, para que fins agrossilvipastoril ou construção de sua sede ou casas de colonos, respeitando, obviamente, a restrição da reserva legal, a qual deve ser observada conforme a área do imóvel em 2008.

Assim, o parcelamento de imóvel rural da maneira que vem sendo praticado no presente caso, só é possível se lei municipal redefinir o seu zoneamento, transformando a zona rural ou parte dela (onde se encontra o imóvel) em zona urbana.

Mesmo que em abstrato a intervenção em APP pretendida possa conter condições legais de autorização, para que haja a adjetivação publica, sua análise deve também perquirir se o local onde se pretende, possui completa licitude.

Autorizar a intervenção em APP almejada, sem verificar o imóvel como um todo, poderia trazer pseuda licitude ao empreendimento imobiliário, incentivando ainda mais outros interessados a adquirirem os lotes irregulares.

O art. 50 da Lei Estadual nº 14.184/2002, que preconiza:

"A Administração pode declarar extinto o processo quando exaurida sua finalidade ou quando o objeto da decisão se tornar impossível, inútil ou prejudicado por fato superveniente";

Desta forma, **INDEFIRO** a presente intervenção, tendo em vista o irregular parcelamento do solo junto ao imóvel onde se pretende a mesma.

Sugere-se encaminhamento ao ministério público para apuração de possível infração prevista no art. 50 da Lei n.º 6.766/79.

Oficie-se e arquive-se.



Documento assinado eletronicamente por **Anderson Ramiro de Siqueira, Supervisor(a)**, em 20/04/2021, às 11:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
[http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **28280149**
e o código CRC **3AB33D59**.

Referência: Processo nº 2100.01.0017799/2021-74

SEI nº 28280149