



**Ofício Circular nº 068/2021/DP/COMEC** Curitiba/PR, 22 de março de 2021.

**Ref.** à Recomendação Administrativa n.º 03/2020, posteriormente complementada pelo Ofício n.º 09/2021/GAEMA/MP, ambos da lavra do **Ministério Público do Estado do Paraná.**

Excelentíssimos (as) Senhores (as) Prefeitos (as),

**A COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA**

- **COMEC**, pessoa jurídica de direito público, criada pela Lei Estadual n.º 6.517/74 e transformada em autarquia estadual pela Lei Estadual n.º 11.027/94, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.820.337/0001-94, com sede à Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n - 1º Andar, Centro Cívico, CEP nº 80530-140, Curitiba - PR, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, considerando a solicitação expedida pelo Ministério Público do Paraná na **Recomendação Administrativa n.º 03/2020**, posteriormente complementada pelo **Ofício n.º 09/2021/GAEMA (DOCS. ANEXOS)**, vem, respeitosamente, através do presente reforçar a necessidade de que todos os processos administrativos referentes a pedidos de licenciamento de **parcelamentos do solo urbanos** (loteamento, desmembramento e condomínio de lotes) e de **regularizações fundiárias urbanas** sejam submetidos à apreciação do órgão metropolitano para a eventual emissão de anuência, parecer ou aprovação.

Além deles, os processos relativos aos **condomínios edifícios residências**, quando inseridos em área de manancial da Região Metropolitana de Curitiba, também deverão ser encaminhados para análise e manifestação da



COMEC, segundo as condições e procedimentos fixados na regulamentação específica da unidade de conservação em que estiver localizado.

Ressalto que, segundo as regras dispostas no ordenamento jurídico vigente, a não observância da exigência de apreciação pela COMEC quanto aos pedidos administrativos acima mencionados implica em nulidade dos licenciamentos ambiental e urbanístico.

As informações detalhadas quanto aos procedimentos, regulamentações, dentre outras informações pertinentes, podem ser encontradas no site da COMEC ([www.comec.pr.gov.br](http://www.comec.pr.gov.br)), sendo que eventuais dúvidas poderão ser sanadas nos canais de comunicação com os técnicos desta autarquia.

Certo de vossa costumeira compreensão, renovo os votos de elevada estima e admiração por Vossa Excelência.

Atenciosamente.

**GILSON DE  
JESUS DOS  
SANTOS**

Assinado de forma digital por  
GILSON DE JESUS DOS SANTOS  
DN: cn=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Autenticado por AR  
CELEPAR, ou=Assinatura Tipo  
A3, cn=GILSON DE JESUS DOS  
SANTOS  
Dados: 2021.03.25 15:18:00  
-03'00'

**GILSON SANTOS**  
Diretor-Presidente da COMEC  
Decreto Estadual nº 060/2019



### RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA 3/2020

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, por meio do Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMA) – Regional Curitiba, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, com especial fundamento nos artigos 127, caput e 129, II da Constituição da República; e artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal 8.625/93;

**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, conforme o artigo 129, inciso II, da Constituição da República, é função institucional do Ministério Público zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição, promovendo as medidas necessárias à sua garantia;

**CONSIDERANDO** que cabe ao Ministério Público a expedição de recomendações, tutelando os interesses, direitos e bens cuja defesa lhe cabe promover, fixando prazo razoável para a adoção das providências cabíveis;

**CONSIDERANDO** que também incumbe ao Ministério Público, nos termos do artigo 57, inciso V, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público (Lei Complementar 85 de 27 de dezembro de 1999), promover a defesa dos direitos constitucionais do cidadão para a garantia do efetivo respeito pelos Poderes Públicos e pelos prestadores de serviços de



relevância pública, e, conforme o artigo 58, inciso I, da mesma Lei, instaurar e instruir Procedimentos administrativos;

**CONSIDERANDO** que o artigo 58, inciso VII, da Lei Orgânica Estadual do Ministério Público, faculta a seus membros, no exercício de suas funções, sugerir ao Poder competente, se for o caso, por escrito, a edição de normas e a alteração da legislação em vigor, bem como a adoção de medidas destinadas à melhoria dos serviços públicos e dos serviços de relevância pública;

**CONSIDERANDO** o previsto nos títulos III e IV do Ato conjunto nº 001/2019-PGJ/CGMP, que dispõem, respectivamente, acerca do Procedimento Administrativo e da Recomendação Administrativa;

**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** que o artigo 25, § 3º, da Constituição da República, prevê a instituição de regiões metropolitanas, mediante lei complementar expedida pelos Estados, tendo como objetivo integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum;

**CONSIDERANDO** que o artigo 2º, inciso II, do Estatuto da Metrópole (Lei Federal 13.089/2015), define função pública de interesse comum como a política pública ou ação nela inserida, cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em Municípios limítrofes;



**CONSIDERANDO** que a Região Metropolitana de Curitiba foi instituída por meio do artigo 1º, § 6º, da Lei Complementar Federal 14/1973;

**CONSIDERANDO** que a Lei Complementar Federal 14/1973, por meio de seu artigo 5º, incisos I, III e IV, reputou como serviços de interesse metropolitano na RMC o **planejamento integrado do desenvolvimento econômico e social, o uso do solo metropolitano e os transportes e sistema viário**;

**CONSIDERANDO** que a Lei Estadual 11.027/1994, por meio de seu artigo 3º, reconhece que a COMEC tem como finalidade promover a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum no âmbito da Região Metropolitana de Curitiba;

**CONSIDERANDO** que o artigo 3º, inciso III, do Regimento Interno da COMEC também estabelece como objetivo desta estabelecer políticas e diretrizes de desenvolvimento e de ordenação territorial de atividades que compreendam o planejamento físico, a estruturação urbana, o movimento de terras, o parcelamento, o uso e a ocupação do solo da Região Metropolitana de Curitiba;

**CONSIDERANDO** que o artigo 23, inciso IV do Regimento Interno da COMEC dispõe que compete ao seu Departamento de Planejamento a **emissão de pareceres, de acordo com a legislação vigente, sobre “o parcelamento do solo urbano nos municípios pertencentes à Região Metropolitana de Curitiba”**;

**CONSIDERANDO** que a Lei Estadual 139/2011 estabelece que a Região Metropolitana de Curitiba é constituída atualmente pelos Municípios de Curitiba, Adrianópolis, Agudos do Sul, Almirante Tamandaré, Araucária, Balsa Nova, Bocaiúva do Sul, Campina Grande do Sul, Campo do Tenente, Campo Largo, Campo Magro, Cerro Azul, Colombo, Contenda, Doutor Ulysses, Fazenda Rio Grande, Itaperuçu, Lapa, Mandirituba, Piên, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras, Rio Branco do Sul, Rio Negro, São José dos Pinhais, Quitandinha, Tijucas do Sul e Tunas do Paraná;



**CONSIDERANDO** que é assentado na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (STF), por meio do julgado da Ação Direta de Inconstitucionalidade 1.842, a devida harmonia entre a autonomia municipal e a participação compulsória dos municípios em regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, haja vista que o *“interesse comum e a compulsoriedade da integração metropolitana não são incompatíveis com a autonomia municipal. O mencionado interesse comum não é comum apenas aos municípios envolvidos, mas ao Estado e aos municípios do agrupamento urbano”* (STF, **ADI 1.842**, Relator Ministro Gilmar Mendes, Julgado em 06.03.2013, publicado no DJE em 16.09.2013);

**CONSIDERANDO** que cabe aos Estados disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos localizados em regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, como regulamentado pelo artigo 13, inciso II, da Lei Federal 6.766/79;

**CONSIDERANDO** que a Lei Federal 6.766/1979, após alteração pela Lei Federal 13.465/2017, estabelece, em seu artigo 2º, § 7º, que o lote pode ser constituído: “sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”;

**CONSIDERANDO** que o objetivo da Regularização Fundiária Urbana (REURB) é a criação de “unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes” (artigo 10, inciso II);

**CONSIDERANDO** que o artigo 10, incisos VI, VIII e IX Lei Federal 13.465/2017, ao arrolar os objetivos da Regularização Fundiária Urbana (REURB), estabelece igualmente a garantia de condições adequadas do direito social à moradia digna, a promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia ao bem estar de seus habitantes, concretizando o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;



**CONSIDERANDO** que a aprovação urbanística do Projeto de Regularização Fundiária da REURB compete ao Município, haja vista o disposto no artigo 30, inciso II, da Lei Federal 13.465/2017, sem prejuízo de consultas prévias e anuências dos demais entes da federação, que tenham interesses intervenientes ou em regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, nos moldes legais aqui já descritos;

**CONSIDERANDO** que a Lei Federal 13.465/2017 definiu, como conteúdo mínimo dos projetos urbanístico de regularização fundiária, a representação da divisão em quadras e sua subdivisão em lotes ou frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária tem como objetivo final a criação de unidades imobiliárias, na forma de lotes ou de frações ideais (artigos 44 e 45 da Lei Federal 13.465/2017), o que inevitavelmente deve observar as regras de parcelamento e de uso e ocupação do solo metropolitano, função pública de interesse comum sob a gestão do órgão metropolitano, reconhecida pela legislação federal e estadual;

**CONSIDERANDO** que o artigo 9º do Provimento 44/2015 da Corregedoria Nacional de Justiça reconhece que, para fins de regularização fundiária urbana, nos conjuntos habitacionais, com abertura de ruas e compostos de edifícios de uso multifamiliar, o terreno correspondente a um ou mais edifícios de cada quadra será considerado como lote do parcelamento, e cada edifício ou conjunto de edifícios como um condomínio edilício;

**CONSIDERANDO** que o artigo 590, parágrafo único, do Código de Normas Extrajudiciais do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, reconhece que **para o registro de fracionamentos do solo localizados na Região Metropolitana de Curitiba, será exigida a apresentação da aprovação ou anuência prévia expedidas pela COMEC;**

**CONSIDERANDO** que a Resolução 68/2019 da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Sustentável e do Turismo (SEDEST) exige, por meio de seus artigos 15, inciso IX, e artigo 21, inciso X, a



apresentação de Consulta Prévia emitida pela COMEC como requisito para a concessão de Licença Ambiental Simplificada e Licenciamento Ambiental Prévia a empreendimentos imobiliários urbanos localizados na Região Metropolitana de Curitiba;

**CONSIDERANDO** que a não observância da exigência de apreciação pela COMEC quanto à autorização e anuência quanto a parcelamentos do solo urbanos (loteamento, desmembramento e condomínio urbanístico) e regularizações fundiárias urbanas implica em nulidade dos licenciamentos ambiental e urbanístico;

**RECOMENDA** nos termos do artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal 8.625/93,

a) à **COORDENAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – COMEC**, na pessoa de seu Diretor-Presidente, que:

a1) analise os processos de licenciamento de condomínios urbanísticos e regularizações fundiárias urbanas, sob a luz das funções públicas de interesse comum e do adequado uso do solo urbano da Região Metropolitana de Curitiba, de modo a indicar, com caráter vinculante, condicionantes, restrições e proibições incidentes nas glebas;

a2) cientifique todos os Municípios integrantes da Região Metropolitana de Curitiba a respeito da obrigação de encaminhar à COMEC todos os processos administrativos referentes a pleito de licenciamento de parcelamentos do solo urbanos (loteamento, desmembramento e condomínio urbanístico) e de regularizações fundiárias





urbanas para a eventual emissão de anuência ou aprovação;

b) ao **INSTITUTO ÁGUA E TERRA (IAT)**, , na pessoa de seu **Diretor-Presidente**, para que, no âmbito dos processos de licenciamento ambiental de loteamentos, desmembramentos, condomínios urbanísticos e regularizações fundiárias urbanas, exija como um dos pressupostos para a emissão da licença ambiental a aprovação ou anuência emitida pela COMEC;

**Comunique-se ao Diretor-Presidente da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba – COMEC e ao Diretor-Presidente do Instituto Água e Terra – IAT, por meio dessa própria Recomendação Administrativa com remessa digital, para que, no prazo de 10 (dez) dias, informem expressamente se acataram essa Recomendação e quais as providências adotadas, ressaltando-se que o silêncio será entendido como não acatamento.**

**Cientifique-se as Promotorias de Justiça com atribuição urbanística e ambiental sob a abrangência do GAEMA Curitiba, por meio de ofício circular a ser enviado em formato eletrônico.**

Curitiba, 05 de novembro de 2020.

ALEXANDRE

GAIO:02098613989

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE GAIO:02098613989  
Dados: 2020.11.04 16:27:10 -03'00'

**Alexandre Gaio**

Promotor de Justiça  
Coordenador do GAEMA  
Regional Curitiba



**MINISTÉRIO PÚBLICO**  
do Estado do Paraná

**GAEMA**

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

Ofício nº 009/2021  
Ref. PA nº MPPR-0046.20.167269-1


Curitiba, 01º de fevereiro de 2021.

Senhor Diretor-Presidente,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para esclarecer os termos utilizados no decorrer da Recomendação Administrativa nº 03/2020, expedida por este Órgão Ministerial.

Quando a aludida Recomendação Administrativa trata de ‘condomínios urbanísticos’ refere-se, na realidade, aos ‘condomínios de lotes’, modalidade de empreendimento disposta no artigo 58 da Lei Federal 13.465/2017, o qual conceitua esses empreendimentos como aqueles formados por “*partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos*”.

Sem mais para o momento, reforço meus préstimos de consideração e respeito.



**Alexandre Gaio**  
Promotor de Justiça

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

Ilustríssimo Senhor  
**GILSON DE JESUS DOS SANTOS**  
Diretor-Presidente da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba  
Palácio das Araucárias - Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n, 1º Andar – CEP 80530-140  
Nesta capital

---

**GAEMA – Regional Curitiba**  
Rua Paraguassu, 478, 3º andar - CEP 80.030-270, Curitiba-PR  
Tel.: (41) 3250-4872 - [gaema.curitiba@mppr.mp.br](mailto:gaema.curitiba@mppr.mp.br)



Balsa Nova, 26 de março de 2021.

Ilustríssimo Senhor  
LUIZ CARLOS POLLETTO  
**Secretário Municipal de Obras**

CARLOS ALBERTO GROTH  
**Diretor de Urbanismo**

**Demais técnicos e servidores**


**ASSUNTO: PROCESSO 2179/2021 – Ofício Circular n. 068/2021/DP/COMEC e anexos**


Requisita-se:

1 - que seja tomada nota e cumprimento integral dos termos do Ofício n. 068/2021/DP/COMEC, consubstanciado na Recomendação Administrativa n. 03/2020, complementada pelo Ofício n. 09/2021/GAEMA – Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo (GAEMA) – Regional Curitiba.

2 – que seja tomada a cientificação junto ao presente procedimento de todos os técnicos/servidores envolvidos no pleito de **licenciamento de parcelamento do solo urbano (loteamento, desmembramento e condomínio urbanístico), de regularizações fundiárias urbanas, e concomínios edílios residenciais inseridos em área de manancial da RMC** quanto o objeto da Recomendação Administrativa.

3 – em homenagem ao princípio da publicidade e transparência, que sejam os documentos integrantes deste procedimento inseridos no Site oficial do Município, para conhecimento e acompanhamento dos interessados.

  
MARCOS ANTONIO ZANETTI  
**Prefeito Municipal**

  
MARCIO JOSÉ HEUPA  
**Procurador Geral**  
OAB-PR 60.997