

Artigo

Fração mínima de parcelamento: uma análise das implicações legais, sociais e ambientais

Minimum fraction of installment payments: an analysis of the legal, social and environmental implications

Lúcia Vitória Bezerra de Sena Queiroz¹, Marcielle de Sousa Lins², Victor Hugo Carneiro de Sena³, Gabriel Mariz Queiroga Veras Pinto⁴ e Larissa Isabelle Medeiros Magalhães de Abrantes⁵

¹Advogada e Graduada em Direito pela Universidade Federal de Campina Grande, Sousa, Paraíba. ORCID: 0009-0009-2231-1639. E-mail: luciaavoriasena@gmail.com;

²Advogada e Graduada em Direito pela Universidade Federal de Campina Grande, Sousa, Paraíba. ORCID: 0009-0009-4945-8956. E-mail: marciellecielle0@gmail.com;

³Advogado e Especialista em Direito Previdenciário pela Faculdade Integrada de Patos, Patos, Paraíba. ORCID: 0009-0004-1059-0304. E-mail: victoradv2@gmail.com;

⁴Graduado em Direito pela Universidade Federal de Campina Grande, Sousa, Paraíba. ORCID: 0009-0001-5325-7411. E-mail: gabrielmariz@hotmail.com;

⁵Advogada e Graduada em Direito pela Universidade Federal de Campina Grande, Sousa, Paraíba. ORCID: 0009-0007-2859-951X. E-mail: larissaabrantesadv@gmail.com;

Submetido em: 02/06/2025, revisado em: 07/06/2025 e aceito para publicação em: 12/06/2025.

RESUMO: Este estudo analisa as implicações legais, sociais e ambientais da venda de imóveis rurais em desacordo com a legislação, especialmente no que concerne à fração mínima de parcelamento. Utilizando uma abordagem qualitativa e revisão bibliográfica de fontes secundárias, como artigos acadêmicos e legislações, busca compreender os impactos dessa prática na organização territorial rural, na produção agrícola e na preservação ambiental. Os resultados indicam que a fragmentação inadequada do solo traz prejuízos sociais e ambientais significativos, além de promover ocupações desordenadas e violar a função social da propriedade. A busca por lucros rápidos motiva muitas dessas vendas irregulares, envolvendo principalmente compradores de baixa renda e vendedores motivados por necessidade financeira. A insuficiência na fiscalização compromete a eficácia das normas legais, dificultando o controle dessas práticas. Conclui-se que a regularização fundiária é fundamental para garantir o desenvolvimento ordenado do território rural, promovendo maior segurança jurídica, proteção ambiental e uso sustentável da terra.

Palavras-chave: Fragmentação inadequada do solo; Prejuízos; Estatuto da terra; Módulo rural; Lucros rápidos.

ABSTRACT: This study analyzes the legal, social and environmental implications of the sale of rural properties in disagreement with the legislation, especially with regard to the minimum fraction of installments. Using a qualitative approach and bibliographic review of secondary sources, such as academic articles and legislation, it seeks to understand the impacts of this practice on rural territorial organization, agricultural production and environmental preservation. The results indicate that inadequate soil fragmentation brings significant social and environmental damage, in addition to promoting disorderly occupations and violating the social function of property. The search for quick profits motivates many of these irregular sales, involving mainly low-income buyers and sellers motivated by financial need. The insufficiency in inspection compromises the effectiveness of legal norms, making it difficult to control these practices. It is concluded that land regularization is essential to ensure the orderly development of the rural territory, promoting greater legal certainty, environmental protection and sustainable land use.

Keywords: Inadequate soil fragmentation; Losses; Land Statute; Rural module; Quick profits.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A organização territorial é um fator essencial para o desenvolvimento ordenado de áreas habitacionais e agrícolas, tendo no parcelamento do solo uma ferramenta crucial para manter a devida estruturação, desde que siga adequadamente os limites estipulados em lei.

Nessa perspectiva, destaca-se a importância do módulo rural, unidade de medida responsável por delimitar, de acordo com a função social da propriedade e seguindo os parâmetros legais, o melhor tamanho para os lotes. Em áreas rurais, quando desobedecido esse parâmetro e realizada uma fragmentação abaixo do mínimo, pequenos agricultores e cooperativas são prejudicados, uma vez que afeta a produção agrícola familiar e o desenvolvimento sustentável.

Ademais, destaca-se que o desrespeito ao estabelecido na legislação competente acarreta inúmeras

implicações em diversos âmbitos, principalmente no que tange a regularização das propriedades rurais e no tocante ao viés social e ambiental. Por isso, faz-se necessário uma análise acerca do tema em questão para conhecer todas as suas nuances e paradigmas enfrentados, especialmente pelo pequeno empreendedor rural.

Logo, faz-se necessário ressaltar que este estudo busca principalmente analisar as implicações legais, sociais e ambientais da venda de imóveis rurais em desacordo com a legislação vigente, especialmente no que diz respeito à fração mínima de parcelamento. Além disso, visa descobrir as motivações que levam à venda de imóveis rurais em desacordo com as normas de parcelamento, analisando os perfis dos compradores e vendedores envolvidos neste tipo de prática; analisar os impactos dessa prática na organização territorial rural, na produção agrícola e preservação ambiental; por fim, identificar os principais desafios enfrentados pelos órgãos de

fiscalização e controle, no concernente a esse tipo de prática irregular.

Para a realização deste estudo, adotou-se uma abordagem metodológica qualitativa, com enfoque na compreensão aprofundada do tema em questão, pois busca compreender e interpretar de forma aprofundada os aspectos jurídicos, sociais e ambientais pertinentes à fração mínima de parcelamento de terra. A pesquisa qualitativa admite uma análise delineada dos conceitos, normativas e doutrinas, oportunizando a apreensão dos fenômenos estudados em seus contextos específicos.

A pesquisa foi dirigida por meio de uma revisão bibliográfica detalhada, usando fontes secundárias como artigos acadêmicos e legislações pertinentes ao tema da fração mínima de parcelamento de terra. Essa estratégia admitiu a análise crítica e interpretativa dos conceitos, normativas e jurisprudências relacionadas ao objeto de estudo. Ainda, a pesquisa possui caráter explicativo, buscando esclarecer as implicações ambientais e sociais do tema estudado, bem como abranger as possíveis desvantagens associadas à aplicação da fração mínima de parcelamento. Dessa maneira, o método seguido permitiu uma compreensão aprofundada do tema, baseada na análise teórica e literária, colaborando para a reflexão crítica sobre os aspectos jurídicos envolvidos.

2 CONTEXTUALIZAÇÃO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

O Estatuto da Terra Lei nº 4.504/1964, é uma legislação essencial para regularização dos imóveis rurais, uma vez objetiva estabelecer o equilíbrio entre os interesses sociais e ambientais, estabelecendo normas sobre o uso, ocupação e relações fundiárias e determinando inclusive o conceito de imóvel rural e as condições para seu usufruto.

Ademais, essa mesma lei traz as primeiras noções de módulo rural em seu artigo 65: “O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”. Tem-se que módulo rural trata-se de uma unidade de medida de terra que, analisando a dimensão, a situação geográfica e as condições de aproveitamento econômico de um imóvel rural, calcula a área mínima de terra necessária para sustentar uma propriedade familiar, cumprindo sua função social e mantendo as condições de exploração econômica definidas pelo estatuto de forma viável.

Cabe destacar que função social da propriedade rural, conforme estabelecido no artigo 186 da Constituição Federal significa que a propriedade rural deve ser utilizada de forma a atender as necessidades sociais e ambientais, garantindo a utilização adequada dos recursos naturais e o aproveitamento racional e adequado, visando assegurar que a propriedade rural não seja apenas um meio de lucro individual.

Entretanto, a Lei nº 5.868/1972 responsável por criar o Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituiu o que conhecemos por fração mínima de parcelamento (FMP), em seu artigo 8º, como nota-se:

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.

Nesse sentido, entende-se que a referida lei ensina que fração de mínima de parcelamento pode ser compreendida como sendo a menor área de um imóvel rural que pode ser desmembrado ou dividido, ou seja, a menor porção de terra que pode ser desagregada de um imóvel rural de tamanho maior e registrada de maneira independente.

2.1 PRÁTICA DE VENDA IRREGULAR DE IMÓVEIS RURAIS

Considerando que a função social da propriedade rural é um princípio fundamental do direito agrário brasileiro, e um fator determinante para que a propriedade rural seja utilizada, de forma a preservar os recursos naturais e otimizar a produção, visando assegurar o mínimo existencial para os proprietários, decorrente da própria produção no imóvel, tem-se que a fração mínima de parcelamento quebra tal princípio, e além disso fere princípios constitucionais, tais como a garantia de uma vida digna e o desenvolvimento rural sustentável.

Nesse sentido, o que leva o empreendedor rural a negociar lotes de terras em desacordo com a legislação?

Inicialmente, preleciona Almeida e Sardagna (2000, p. 5) a respeito da problemática em questão que:

O módulo rural é a unidade de medida agrária que determina as dimensões mínimas necessárias à manutenção e ao desenvolvimento do rurícola, permitindo o progresso deste e de toda a sua família. Com isso, o estabelecimento de um módulo rural, diferenciado para cada região, busca fazer com que a propriedade rural cumpra sua função social, conforme estabelecido pela Constituição Federal.

Assim, compreende-se que as principais motivações que podem levar o empreendedor rural a negociar lotes de terra em desacordo com a legislação vigente incluem a busca por lucro imediato, levando o empreendedor a fracionar a terra em lotes que não atendem às normas legais, pois obviamente quanto mais propriedades a serem negociadas, maior o lucro auferido pelo empreendedor, reduzindo os custos e aumentando os proveitos, sem a devida autorização.

Dessa maneira, alguns empreendedores utilizam-se de má-fé e de uma certa “esperteza” para driblar a legislação, comprando grandes áreas com fins meramente especulativos, já visando desde o começo do negócio parcelas essas propriedades no menor tamanho possível para auferir o máximo de vantagens econômicas decorrentes dessas negociações, sem se importar que tais atitudes violem normas ambientais ou de ordenação territorial.

Ademais, cumpre ainda destacar que em defesa do trabalhador rural está o desconhecimento ou ignorância da

legislação, uma vez que este possui vasto conhecimento sobre a produção rural, se o solo é fértil, qual a melhor cultura para determinado solo, se o tamanho atende ou não as necessidades de plantação e cultivo, todavia, em sua grande maioria desconhecem completamente o concenrente as normas legais, não conhecendo as regras estabelecidas em mínimos detalhes acerca do parcelamento, em sua grande parte definidas com termos jurídicos de difícil compreensão a quem não tem um alto nível de estudo.

Dessa forma, os empreendedores se aproveitam da ingenuidade do trabalhador rural e na tentativa regularizar situações ilegais, fazem negociações em desconformidade com a legislação, justificando-se ainda na complexidade dos processos burocráticos ou nos custos elevados associados a referida regularização ou ainda a falta de benefícios auferidos com a mesma.

Assim, alguns empreendedores optam por práticas ilegais para burlar esses altos encargos correlacionados com a regularização da sua situação, principalmente por perceber uma fiscalização insuficiente ou ineficaz sobre tais espécies de prática. Notando este menor risco de penalização, torna-se mais vantajoso, economicamente falando, para os empreendedores, manter-se nesse tipo de situação, assumindo o pequeno risco de serem penalizados, pois em grande parte dos casos saem ileso e com o lucro elevado.

Diante de todo exposto, nota-se um padrão nos perfis de vendedores e compradores de fração mínima abaixo do mínimo legal. Logo, cabe destacar que no que tange aos vendedores, vê-se que em sua grande parte são posseiros que ocuparam a terra de forma irregular e utilizam-se desse tipo de prática para fugir das responsabilidades dessa irregularidade e ainda aproveitar-se disso para obter recursos rápido.

Para mais, ainda tem-se os agricultores que estando ocupando terras sem documentação formal ou ainda em situações de grandes dificuldades econômicas, tentam negociar parcelas menores de terra, de maneira irregular e muitas vezes sem autorização legal. Ainda destaca-se aqueles investidores que agem de má-fé, adquirindo lotes informais, mesmo conhecendo de sua condição irregular, com objetivos especulativos, visando revendê-los posteriormente a preços mais altos.

Já no que concerne ao padrão de compradores, nota-se principalmente indivíduos que buscam adquirir pequenos lotes a preços baixos, apenas para seu próprio usufruto juntamente com a família, em grande parte dos casos não conhecendo as restrições legais para compra e venda desse tipo de imóvel e sequer imaginando que estão sendo vítimas de negociações fraudulentas.

Esse tipo de comprador geralmente são pessoas humildes, que não são detentores de grande fonte de renda e veem naquela gleba de terra, a possibilidade de transformá-la na concretização do sonho de uma moradia digna e estável, em seu próprio imóvel.

2.2 IMPLICAÇÕES LEGAIS

Preliminarmente, cabe salientar que imóvel rural, também conhecido como propriedade rural, pode ser

definido como propriedade rústica, de área contínua, não importando a sua localização, desde que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, seja por iniciativa privada ou por planos públicos de valorização. Tal conceito pode ser encontrado no art. 4º, inciso I da Lei nº 4.504. Desse modo, conforme os ensinamentos de Tybusch e Bertonecelli (2022, p.12):

Aquele que detém todos os poderes enunciados pelo artigo citado é considerado proprietário, sendo o direito mais amplo dentre os direitos reais. Isso leva à compreensão de que a propriedade é um direito absoluto, porém exercida nos limites de sua utilidade e interesse.

Nesse sentido, compreende-se que a propriedade é um direito absoluto, entretanto deve ser exercido com observância aos princípios e condições estabelecidos na forma da lei, pois estes visam a melhor utilização da propriedade rural com respeito as normas legais, assegurando a preservação ambiental e cumprimento de sua função social.

Nesse ínterim, resta claro que qualquer irregularidade cometida na negociação da propriedade pode acarretar prejuízos irreparáveis. Pode-se citar como exemplo a venda irregular de imóveis que viola as normas legais estabelecidas pelo Estatuto da Terra, ensejando a nulidade de tais negócios jurídicos, uma vez que quando estes são realizados em desacordo com a lei essencial para sua validade, podem ser nulos ou anuláveis, conforme disposto no artigo 166 do Código Civil.

É cabível ressaltar que quando nas negociações irregulares há por parte do empreendedor/vendedor a intenção de enganar o seu cliente, tal conduta caracteriza-se como dolosa, trazendo então, a tipificação dos crimes de fraude e estelionato. Com isso, ficam sujeitos a penalização por meio de reclusão, sanções administrativas e/ou multas.

Destaca-se ainda que os órgãos ambientais, fiscais ou de fiscalização fundiária podem aplicar penalidades administrativas, como multas, embargos ou até a perda do imóvel em caso de infrações ambientais ou fundiárias.

Ademais, cumpre ressaltar que os envolvidos em tais práticas irregulares - e criminosas - podem ser penalizados no âmbito cível à reparação de danos causados ao meio ambiente, à sociedade ou a terceiros. Esta reparação pode se dar na forma de indenizações por degradação ambiental, conflitos fundiários ou prejuízos a terceiros.

Outrossim, percebe-se ser imprescindível a divisão das propriedades rurais em conformidade com as normas legais, visto que esta não visa apenas fins econômicos, ou meramente definir o tamanho qualquer para propriedade, mas sim vários outros fatores, como a preservação ambiental e melhor qualidade de vida para o trabalhador rural. Nessa linha de raciocínio preleciona Neto (2010, p. 8):

Além disso, não se pode olvidar que, estando regulares as matrículas dos imóveis, se poderá controlar, de forma eficaz, a existência da reserva legal e, via de consequência, da proteção

ambiental. A defesa do meio ambiente relaciona-se diretamente aos fins sociais, na medida em que é essencial a boa qualidade de vida das pessoas do campo e da cidade. Por isso, atendem ao interesse coletivo, propiciando áreas livres dentro dos lotes, destinados a assegurar a luz e a ventilação às moradias, bem como espaços para árvores e vegetação.

Por conseguinte, compreende-se que o parcelamento do solo só é considerado regular quando obtém a aprovação do Município e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis. Conforme o art. 52 da Lei nº 6.766/1973, é proibido registrar loteamentos ou desmembramentos que não tenham sido aprovados pelos órgãos competentes. Além disso, o art. 50 da mesma lei tipifica como crime contra a Administração Pública a realização ou o início de loteamentos ou desmembramentos urbanos sem a autorização do órgão público competente ou em desacordo com a legislação aplicável, seja federal, estadual ou municipal. Por fim, o art. 37 da referida lei impede a venda ou promessa de venda de lotes oriundos de loteamentos ou desmembramentos não registrados.

Em vista disso, resta compreensível que os cartórios de registro de imóveis, notando tal violação às normas legais, tem o direito e o dever de recusar-se a proceder com o registro e transferências. Assim, no caso de uma tentativa de venda abaixo da fração mínima permitida, e mediante a recusa do cartório, a transação não se torna eficaz para terceiros, mantendo-se na informalidade e irregularidade.

Cabe salientar que quando se trata da aquisição de imóveis, especialmente em loteamentos ou desmembramentos irregulares, havendo fraude na documentação ou negociação, o risco de perda da propriedade é real. Constatando essas irregularidades, os negócios jurídicos podem ser objetos de ações judiciais que levam a nulidade e conseqüentemente a perda do imóvel.

2.3 IMPLICAÇÕES SOCIAIS

Previamente é crucial abordar acerca da fragmentação excessiva das terras, tendo em vista que tal prática viola a mínima parte divisível previamente determinada no conceito de módulo rural da Lei nº 4.504/1964. Esta maneira de proceder contribui para a esfacelamento desordenada das propriedades rurais, sucedendo em pedaços de terra de tamanho ínfimo, relativamente falando, sendo estes inviáveis e insustentáveis para práticas agrícolas costumeiramente realizadas.

Tal desagregação indevida das propriedades impede a consolidação do princípio da função social da propriedade que determina a importância do uso eficaz da terra voltada para proteção ambiental e bem estar social, evitando o uso inoportuno visando tão somente proveitos econômicos. Logo, se faz de suma importância voltar-se ao texto da Lei nº 8.629/93 que ensina:

Art. 9º A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente,

segundo grau e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Nesse viés, o desrespeito ao cumprimento da função social não fere apenas a legislação, mas traz implicações sociais práticas no que tange ao pequeno produtor, imobilizando-o e excluindo-o de inúmeros benefícios.

A título de exemplo lembra-se que a impossibilidade de regularização dessas propriedades em tamanho menor que o permitido, obsta direitos pertinentes ao pequeno agricultor, como: o acesso ao crédito rural, programas de assistência técnica e políticas públicas relacionadas a agricultura.

Isso se dá, pois, para conseguir tais benesses, o empreendedor rural necessita estar com o título da terra devidamente regularizado. Ao ver-se proibido de regularizar sua situação, enfrenta tais problemas decorrentes da problemática original.

Nesse contexto, o pequeno produtor rural vê sua qualidade de vida afetada, em virtude da precarização na forma de acesso à terra, encontrando obstáculos para regularizar sua situação e não conseguindo possuir legalmente áreas suficientes para o plantio necessário à sua subsistência, vendo-se muitas vezes obrigados a migrar do campo para a cidade.

Ainda nessa perspectiva, a agricultura familiar também é extremamente afetada, uma vez que quando os sucessores herdaram pequenas porções de terra que estão em situação irregular, encontram desafios para proceder de forma adequada com as normas legais, em grande parte dos casos frustrando-se com os resultados negativos da burocracia, sendo levados ainda que contra suas vontades ao êxodo rural, preferindo isso a ter que permanecer na informalidade, buscando incessantemente uma regularização impossível.

Por este ângulo, a instabilidade da estrutura fundiária afeta drasticamente a organização territorial, assim como as tradições locais, modos de vida e formas de convivência comunitária, uma vez que a perda do direito a propriedade está associada à perda de identidade cultural e social, e implica diretamente não apenas na perda de investimentos de valor considerável, mas também na tomada de memórias e um legado que em sua grande maioria ultrapassa gerações.

Nessa linha, todos esses fatores somados, contribuem significativamente para a desigualdade social, agravando a concentração fundiária, onde uns são detentores de grandes latifúndios, conseguindo extrair o melhor da terra, e outros, em contrapartida, sequer conseguem extrair dela a própria subsistência.

2.4 IMPLICAÇÕES AMBIENTAIS

Inúmeras são as implicações causadas ao meio ambiente quando o parcelamento do solo desrespeita as medidas estabelecidas pelo tamanho mínimo do módulo rural. Por conseguinte, tem-se que a fração mínima de parcelamento gera diversos efeitos negativos quando aplicada, por vezes, irreparáveis.

Dentre esses efeitos cita-se o desmatamento e perda de biodiversidade, caracterizadas pela derrubada de vegetação nativa ou queimadas, visando o aumento de espaços aptos à construção, sem levar em consideração os ecossistemas e reduzindo drasticamente a cobertura vegetal, ameaçando com isso a biodiversidade.

Em decorrência disso, há a ocupação desordenada que ocorre em virtude da fragmentação exacerbada em pequenos lotes de terras, desconsiderando os evidentes prejuízos ambientais, levando ao crescimento descontrolado das áreas habitadas, sem qualquer tipo de planejamento adequado, vindo a prejudicar a qualidade de vida dos moradores.

Outro efeito catastrófico causado pela fração mínima de parcelamento é a erosão dos solos de forma acelerada. Seixas (1984):

Descreve a erosão do solo como sendo um processo de desagregação e arrastamento acelerado de componentes do mesmo, causado pela ação da água e dos ventos, constatando a interveniência de forças ativas como a chuva, o vento, a topografia e as propriedades físico-químicas do solo.

Dessa forma, compreende-se que a ocupação desordenada e sem planejamento pode contribuir para ocorrência da erosão, uma vez que determinadas práticas como o desmatamento podem levar à perda de fertilidade do solo e à sedimentação de corpos d'água.

No que tange ainda às implicações acarretadas pela ocupação desordenada de lotes fragmentados, esta aumenta o risco de desastres ambientais, tais como: deslizamentos, inundações e outros desastres naturais. A utilização dos solos de maneira inadequada coloca em risco o meio ambiente e ainda mais as vidas humanas de quem se propõe a viver em um ambiente propenso a tais desastres, se colocando em riscos constantes ou diários.

Ademais, em relação ao comprometimento das áreas de preservação, no momento em que há a fragmentação em lotes menores, como consequência tem-se a maior ocupação e expansão desordenada, que contribuem para o desmatamento, impermeabilização do solo e o risco de degradação de nascentes, matas ciliares e encostas. Esses fatores em conjunto contribuem para perda da biodiversidade, assoreamento de corpos d'água e redução da qualidade dos serviços ecossistêmicos.

Ainda, áreas protegidas como parques, reservas e zonas de proteção ambiental, correm o risco de invasão ou degradação em decorrência do parcelamento irregular, o que impede a conservação da biodiversidade e os recursos naturais.

Dentro dos recursos naturais afetados estão os recursos hídricos, visto que a fragmentação irregular das propriedades, por vezes provoca abalos irreversíveis em áreas de rios, nascentes e encostas, desrespeitando os limites naturais, prejudicando a qualidade da água, aumentando o risco de enchentes, inundações, comprometendo os ecossistemas aquáticos e de modo geral, os recursos hídricos necessários para o meio ambiente e manutenção da vida humana.

Por fim, faz-se perceptível que o lucro é a única vantagem realmente notada, sendo ignoradas quaisquer outras implicações acarretadas pela fragmentação exacerbada das propriedades. São notórios - e incontáveis - os prejuízos causados ao meio ambiente, todavia são completamente esquecidos frente ao lucro obtido com a venda desenfreada de lotes em grande quantidade e sem atender aos critérios legais estabelecidos. Conforme os ensinamentos de Garcia e Ferreira (2017, p.10):

O que se constata é uma verdadeira submissão à especulação econômica e de mercado, pois ainda que já existam técnicas eficientes de aplicabilidade comprovada a última voz que prevalece sempre é a do preço. A preservação do meio ambiente é a última das preocupações.

Portanto, conclui-se que o crescimento descontrolado de zonas habitadas sem um planejamento criterioso leva ao inchaço e infraestrutura precária, tendo em vista que a proliferação de lotes inferiores ao módulo rural pode impedir a implementação necessária de serviços básicos, tais como: água, saneamento e transporte, ferindo o princípio constitucional da dignidade humana no que concerne a necessidade de manutenção de serviços essenciais.

2.5 DESAFIOS NA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE

Em primeira análise, é preciso reconhecer que a problemática é uma realidade preocupante, visto que está pautada na carência de recursos de infraestrutura adequada e de profissionais competentes atuantes nos órgãos responsáveis por realizar o controle sistemático de subdivisões rurais.

De acordo com o Relatório de Gestão Exercício 2015 Incra, a principal função do Incra é "Implementar a política de reforma agrária e realizar o ordenamento fundiário nacional, contribuindo para o desenvolvimento rural sustentável." Entende-se, portanto, que o Incra busca promover o acesso a terra de maneira legal, identificando e desapropriando terras improdutivas, impedindo a fragmentação indevida de imóveis rurais.

Partindo desse ponto, é perceptível que não há uma integração, tampouco trabalho em conjunto entre os cadastros realizados pelo INCRA, cartórios de registro de imóveis e Receita Federal, o que torna o trabalho mais moroso e impossibilita a identificação de parcelamentos ilegais ou irregulares.

Nessa perspectiva, alguns proprietários aproveitam-se da ausência de rigor na fiscalização e burlam a lei utilizando-se de instrumentos como a "cessão de uso",

contratos de comodato ou sociedades fictícias. Esta prática permite a fragmentação de áreas abaixo da fração mínima, sem a necessidade de um registro formal.

Ademais, se sobressai as pressões do mercado imobiliário rural, uma vez que é frequente a busca de pequenos lotes para construção de chácaras, sítios de lazer, empreendimentos turísticos rurais ou simplesmente habitações familiares distantes do caos urbano, o que contribui para o fracionamento irregular, confrontando os limites impostos pela legislação.

Mediante o exposto, um grave problema que assombra esta realidade de fiscalização ineficaz no tocante aos pequenos empreendedores é a insegurança jurídica causada pela impossibilidade de regularização das terras, acarretando conflitos fundiários e causando incontáveis impasses na obtenção de acesso a crédito rural e políticas públicas.

Destarte, cabe aprender acerca dos motivos que justificam a negativa dos cartórios de registros de imóveis para regularizar determinadas propriedades. É sabido que tais instituições baseiam-se em princípios que norteiam as suas decisões e as atitudes a serem tomadas, como depreende-se dos ensinamentos de Silveira (2022, p.113):

Mais uma vez se enfatiza que os direitos reais no ordenamento jurídico brasileiro apresentam extrema relevância por seus efeitos erga omnes, além das demais consequência fundamentadas nos princípios registrais (legalidade, especialidade objetiva, especialidade subjetiva, continuidade, publicidade, prioridade, etc), que asseguram aos negócios jurídicos imobiliário a própria segurança registral, a autenticidade e a publicidade, configurando o sistema de registros públicos a verdadeira garantia de fidelidade, veracidade e eficácia quanto às inscrições (transcrições, registros, averbações e anotações) levadas às serventias de registros de imóveis.

Nesse interregno, devido as regras impostas pelos cartórios para a devida regularização, frequentemente se busca uma lacuna que possibilite a fragmentação destas glebas, desrespeitando a fração mínima de parcelamento. Desse modo, preleciona a já destacada autora:

Também há o destaque de parte de glebas, com o desrespeito à fração mínima de parcelamento, também por meio dessas, “cessões de posse” (cessões possessórias de fração do imóvel), instrumentos por óbvio não registrados no fôlio real. [...] Para dar uma aparência de legalidade, frequentemente tais, “cessões de direitos de posse” são levadas ao registro de títulos e documentos com base no art. 127, VII da Lei de Registros Públicos (registro facultativo, para mera conservação, sem caráter constitutivo), para tentar conferir ao imóvel o *status* de “registrado”, porquanto o senso comum não tem o discernimento da diferença entre a inscrição constitutiva no registro de imóveis e a inscrição facultativa, para mera conservação e sem caráter constitutivo, no registro de títulos e documentos.

Portanto, conclui-se que há uma certa esperteza por parte dos investidores rurais que diante de tanta burocracia preferem buscar brechas nas leis que possibilitem usufruir e negociar as propriedades sem a regularização formal, visando economizar tempo e dinheiro, mesmo correndo riscos, do que utilizar-se de instrumentos válidos e legais, conforme estabelecido na legislação.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Dessa forma, apreende-se em síntese que as principais implicações acarretadas pelo uso inadequado da fração mínima de parcelamento, no âmbito social abordam principalmente a imobilização e exclusão de pequenos produtores inibindo a agricultura familiar e bloqueando dinâmicas locais de desenvolvimento.

Ainda em consonância com o âmbito legal, a problemática influi consideravelmente as práticas informais levando a manipulação indevida de propriedades sem registro, desobedecendo os parâmetros legais no que concerne ao definido em lei sobre módulo rural.

Para mais tem-se as implicações ambientais que são inúmeras em decorrência da necessidade de ocupação desordenada e exacerbada, fator este que contribui significativamente para o desencadeamento de inúmeros prejuízos ao meio ambiente, tais como: desmatamento, erosão do solo, uso inadequado deste, além de afetar consideravelmente a fauna, flora e os recursos hídricos.

No tocante aos perfis que são motivados para tais práticas ilegais tem-se a figura do pequeno agricultor como polo passivo da situação, visto que esse induzido pelo sonho de possuir um pedaço de terra para cultivo e plantio próprio, e ainda tomado pela ignorância legal, vê-se coagido a envolver-se nessa espécie de negociação da qual o polo ativo da situação onde figura o grande empreendedor, aproveita-se dessa situação para ludibriar aquele e comerciar glebas de terra sem regularização, visando apenas obter o maior lucro possível da forma mais rápida.

Outrossim, a fragmentação desordenada das propriedades leva à produção excessiva de lotes economicamente inviáveis e completamente insustentáveis para cumprir sua função social. Desse modo, a atividade agrícola familiar é comprometida, levando ao abandono da terra ou à migração rural-urbana. Além do mais, quando isso não ocorre, prevalecem conflitos fundiários motivados pelo desrespeito à fração mínima de parcelamento, provocando disputas entre as principais figuras do campo, o que enfraquece os vínculos sociais, a cooperação e desenvolvimento das comunidades rurais.

Ante todo o exposto, fica evidente que incontáveis são os desafios enfrentados pelos órgãos de fiscalização e controle, a fim de evitar a prática de fragmentação de terras além do limite. Cumpre ressaltar a ineficácia dos órgãos responsáveis pela fiscalização, havendo uma carência de recursos técnicos e profissionais competentes, além de pouca integração entre as instituições coligadas. Logo, muitos proprietários aproveitam-se desse déficit para realizar manobras fraudulentas e assim atender ao crescimento excessivo de pequenos lotes, suprindo as

pressões do mercado imobiliário rural, sem levar em consideração, todavia, que esta prática desafia os limites legais e contribui para fragmentação desordenada e gera insegurança jurídica para os compradores de pequenas parcelas de terras que acabam sendo prejudicadas no tocante a regularização e ao acesso a crédito rural e políticas públicas do meio rural.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em síntese, a fragmentação inadequada de terras rurais revela-se um problema multifacetado que transcende questões legais e afeta profundamente os âmbitos social, ambiental e econômico. A ausência de fiscalização eficaz, aliada às lacunas na aplicação da legislação, permite que práticas irregulares prosperem, resultando na exclusão de pequenos agricultores, na degradação ambiental e na perpetuação de desigualdades no campo.

Toma-se imperativo investir em políticas públicas que promovam a educação legal dos pequenos agricultores, garantindo-lhes acesso a informações sobre direitos e deveres, bem como em recursos técnicos e humanos para fortalecer os órgãos fiscalizadores. Além disso, é essencial fomentar práticas agrícolas sustentáveis e socialmente justas, que assegurem o cumprimento da função social da propriedade e contribuam para o desenvolvimento das comunidades rurais.

Somente por meio de uma abordagem integrada e colaborativa será possível mitigar os impactos negativos dessa problemática e construir um cenário mais equilibrado e promissor para o meio rural, onde a proteção ambiental, a justiça social e o crescimento econômico possam coexistir de forma harmoniosa.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Élcio Cruz de. O parcelamento do imóvel rural via fração mínima de parcelamento frente à função social da propriedade. **Revista de informação legislativa**, v. 37, n. 146, p. 209-216, 2000.

ANTONIO, Cristiane Ribeiro S. Marco. Fração mínima de parcelamento do imóvel rural e a função social da propriedade. **Revista do Centro Universitário Newton Paiva**, v. 9, 2020.

ÁRTICO, Marcos Giovane. O Princípio Constitucional da Função Social: reflexos na propriedade rural, urbana e empresas. **Revista Jurídica da Amazônia**, v. 1, n. 2, p. 104-127, 2024.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Imóvel rural: conceitos de módulo fiscal, módulo rural, módulo de exploração indefinida e fração mínima de parcelamento. **Boletim Eletrônico do IRIB**, n. 3280, 2008.

BARBOSA, Zulene Muniz; OLIVEIRA, Saulo Carneiro de. Controle estatal e resistência quilombola em Alcântara-MA: da remoção à luta pela titularidade dos

territórios étnicos. **Lutas Sociais**, v. 25, n. 47, p. 263-271, 2021.

BRASIL. **A Política de Reforma Agrária**. Brasília, 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/reforma-agraria/a-politica>. Acesso em: 10 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 27 de abril de 2025.

BRASIL. **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Cadastro Rural. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 dez. 1972. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm. Acesso em: 27 de abril de 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 25 fev. 1993. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 27 de abril de 2025.

DONZELE, Patrícia Fortes Lopes. Parcelamento do imóvel rural. **Revista Jurídica**, p. 87-92, 2013.

FERREIRA, Mateus de Paula; GARCIA, Mariana Silva Duarte. Saneamento básico: meio ambiente e dignidade humana. **Dignidade Re-Vista**, v. 2, n. 3, p. 12-12, 2017.

GHEDINI NETO, Armando. Municípios e a regularização fundiária. **Revista Amagis Jurídica**, [S.l.], n. 1, p. 43-64, ago. 2019.

GOMES, Denis José Cardoso et al. Impactos climáticos na erosão hídrica do solo para a Amazônia Ocidental. **Revista Brasileira de Climatologia**, v. 28, p. 242-265, 2021.

KÜMPEL, Vitor Frederico; DE MENEZES VIANA, Giselle. Patrimônio rural em afetação: regime jurídico e aspectos registrares. **Revista Jurídica da Seção Judiciária de Pernambuco**, n. 13, v. 1, p. 361-381, 2021.

LEMOS, Giovana Tais et al. Aquisição da propriedade rural em parte ideal. **Revista Multidisciplinar do UniSantaCruz**, v. 3, n. 1, 2025.

MAGALHÃES, Valter Barbosa; MAGSALHÃES, Luis Eduardo dos Santos; DOS SANTOS MAGALHÃES, Maria Eduarda. Estrutura fundiária e concentração da terra no estado do acre: análise no período de 2012 e 2022. **Revista Conexão na Amazônia**, v. 5, n. 1, p. 4-22, 2024.

NORONHA, Gustavo Souto; FALCÓN, Maria Lúcia de Oliveira. A disputa entre modelos para o campo: apontamentos sobre a questão agrária no Brasil em busca de um novo paradigma. **Saúde em Debate**, v. 42, n. spe3, p. 183-198, 2018.

PAULINO, Eliane Tomiasi. A liquidação das terras públicas no Brasil: Contextos, pretextos e passivos territoriais em face da lei 13.465/2017. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 37, n. 3, p. 391-408, 2017.

PEREIRA, Max Paulo Rocha; COSTA, Adriana Monteiro da. Gestão territorial e conservação ambiental no município de Sete Lagoas—MG: o caso Faveiro-de-Wilson. **Revista Geociências-UNG-Ser**, 2023.

PIRES, João Eduardo Pinto; JÚNIOR, Paulo Beli Moura Stakoviak. Constitucionalização da propriedade rural: tensões entre o direito absoluto e a função social da terra. **ALTUS CIÊNCIA**, v. 17, n. 17, p. 306-322, 2023.

RESPLANDE, Carlos Miguel Araújo; DA SILVA REZENDE, Paulo Izidio. A proteção à propriedade familiar e a pequena e média propriedade. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 10, n. 8, p. 729-739, 2024.

ROEDEL, Tamily; DIAS, Lucas de Oliveira. Impactos ambientais de loteamentos. **Revista de Direitos Difusos**, v. 70, n. 2, p. 161-189, 2018.

SEIXAS, Bráulio Luiz Sampaio. **Fundamentos do manejo e da conservação do solo**. Salvador: Centro Editorial e Didático da UFBA, 1984. 304p.

SILVA, Pedro Henrique da; PEREIRA, Mirlei Fachini Vicente. Cadastro ambiental rural (CAR): digitalização da terra e os limites para a gestão ambiental em Uberlândia - MG. **Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia**, v. 22, n. 2, p. 322-343, 2024.

SILVEIRA, Luciano Martins da. **O papel da titulação no registro de imóveis de assentamentos informais na efetivação do direito de moradia: estudo da regularização fundiária promovida no município de Volta Redonda à luz do capital morto imobiliário**. 2022. 138 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022.

SIMONATO, Maria Julia Pardal; BACELLAR, Regina Maria Bueno. A intervenção do ministério público do estado do paraná na prevenção e repressão do parcelamento do solo para fins urbanos em zona rural. **Planeta Amazônia: Revista Internacional de Direito Ambiental e Políticas Públicas**, n. 15, p. 157-175, 2023.

SOUZA, Elenice Silverio de; GODOI, Emiliano Lobo de. A função social da terra e o enfrentamento da questão agrária. **Constituição, Economia e Desenvolvimento**:

Revista Eletrônica da Academia Brasileira de Direito Constitucional, v. 14, n. 26, p. 41-64, 2022.

TOLEDO, Juliana Aparecida Cantarino. Relações entre manejo do solo e erosão hídrica: uma revisão bibliográfica. **Revista Craibeiras de Agroecologia**, v. 8, n. 1, 2023.

TYBUSCH, Francielle Benini Agne; BERTONCELLI, Mariana dos santos. O cadastro ambiental rural como instrumento de regularização dos imóveis rurais: the rural environmental registry as an instrument for the regularization of rural property. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, v. 46, n. 3, 2022.