

PARECER JURÍDICO

PROCESSO LEGISLATIVO Nº 258 – PE 052/19

Trata-se de projeto de lei apresentada pelo Executivo Municipal, com o objetivo de proceder à desafetação de Área Verde 02 do Loteamento Residencial São Francisco.

A mensagem justificativa informa o seguinte:

Encaminho o projeto de Lei anexo com o objetivo de autorizar o Executivo Municipal a proceder desafetação de Área Verde 02 do Loteamento Residencial São Francisco.

O presente projeto de lei propõe a desafetação de uma área verde localizada na rua Minas Gerais, no município de Montenegro, para viabilizar a construção de unidades habitacionais destinadas ao programa estadual "A Casa é Sua Calamidade".

O programa em questão destina-se a atender famílias em situação de vulnerabilidade social e habitacional, especialmente aquelas impactadas por desastres naturais e outros eventos calamitosos. Montenegro foi contemplado com 24 unidades habitacionais por meio dessa iniciativa, reforçando o compromisso do município em promover a dignidade habitacional e garantir o direito fundamental à moradia.

A área verde identificada foi analisada tecnicamente e escolhida devido à sua localização estratégica, próximo a equipamentos públicos e serviços essenciais, como escolas, unidades de saúde e transporte público, favorecendo a integração social das famílias beneficiadas. Além disso, a referida área encontra-se subutilizadas, não desempenhando atualmente a função ambiental ou recreativa de forma significativa.

Importante ressaltar que a desafetação das áreas será acompanhada de medidas compensatórias, previstas na legislação ambiental e urbanística, visando mitigar impactos e preservar o equilíbrio ecológico do município. O Executivo Municipal se compromete a destinar recursos para recuperação de outras áreas verdes, garantindo que o município continue a oferecer espaços de lazer e convivência à sua população.

Dessa forma, a aprovação deste projeto de lei é indispensável para a execução do programa "A Casa é Sua Calamidade", representando um passo concreto na superação do déficit habitacional e na melhoria da qualidade de vida das famílias mais vulneráveis de Montenegro.

Nesse sentido, solicito a aprovação do presente projeto de lei.

Relatei.

Primeiramente, entendo que o presente Projeto de Lei veio acompanhado de um Processo Administrativo que não contempla todas as informações que os Nobres Edis necessitam para a análise de forma equilibrada.

No caso, embora a mensagem justificativa afirme que “a área verde identificada foi analisada tecnicamente e escolhida devido à sua localização estratégica, próxima a equipamentos públicos e serviços essenciais”, os estudos técnicos não aportaram ao processo administrativo.

Inclusive, não há nenhuma manifestação da secretaria municipal do meio ambiente a respeito de tal desafetação e os prejuízos que tal desafetação possa causar ao equilíbrio ecológico do município.

Para além disso, junto ao julgamento do Agravo de Instrumento nº 5157412-30.2022.8.21.7000/RS, o relator, Desembargador Leonel Pires Ohlweiller citou parte do julgamento do Ministro Adhemar Maciel, do Superior Tribunal de Justiça, junto ao Resp nº 28058, que assim discorreu sobre situação semelhante:

“Não resta dúvida de que a norma [do art. 17] se dirige prioritariamente ao incorporador. **A questão de fundo está, no entanto, em saber-se se a finalidade da estatuição legal não revela alguns princípios que devem ser aplicados à Administração.** Para tanto, creio que o problema se desdobra em duas questões: qual o espírito da norma em apreço, e a questão da autonomia da Administração municipal para alterar a destinação do bem público, depois que fica incorporado ao patrimônio do Município. O art. 17 não pode ser compreendido isoladamente, ao contrário, impõe-se uma interpretação sistemática com os arts. 4º, 22 e 28 do mesmo diploma. (...) Essa estatuição pretendeu, sem dúvida, vedar o poder de disponibilidade do incorporador sobre essas áreas. **Coloca-as, portanto, sob a tutela da Administração municipal de forma a garantir que não terão destinação diversa. Este parece ser o espírito da lei.** (...) o objetivo da norma jurídica é vedar ao incorporador a alteração das áreas destinadas à comunidade. Portanto, não faz sentido, exceto em casos especialíssimos, possibilitar à Administração fazê-lo. **No**

caso concreto, as áreas foram postas sob a tutela da administração municipal, não com o propósito de confisco, mas como forma de salvaguardar o interesse dos administrados, em face de possíveis interesses especulativos dos incorporadores.

Ademais, a importância do patrimônio público deve ser aferida em razão da importância da sua destinação. Assim, os bens de uso comum do povo possuem função ut universi. Constituem um patrimônio social comunitário, um acervo colocado à disposição de todos. Nesse sentido, a desafetação desse patrimônio prejudicaria toda uma comunidade de pessoas, indeterminadas e indefinidas, diminuindo a qualidade de vida do grupo. Dessarte, existe uma espécie de hierarquia de bens públicos, consolidada não em face do seu valor monetário, mas segundo a relação destes bens com a comunidade. Por isso, não me parece razoável que a própria Administração diminua sensivelmente o patrimônio social da comunidade. Prática, aliás, vedada por lei, pois o art. 4º impõe áreas mínimas para os espaços de uso comum. Incorre em falácia pensar que a Administração onipotentemente possa fazer, sob a capa da discricionariedade, atos vedados ao particular, se a própria lei impõe a tutela desses interesses”

Ainda, como bem declarado por Jamilson Lisboa Sabino (disponível em <https://www.migalhas.com.br/depeso/365738/desafetacao-das-areas-publicas-nos-loteamentos>):

Como bem ensina a ilustre jurista Lúcia Valle Figueiredo, é dever do município o respeito a essa destinação, não lhe cabendo dar às áreas que, por força da inscrição do loteamento no registro de imóveis passaram a integrar o patrimônio municipal, qualquer outra utilidade. Não se insere, pois, na competência discricionária da administração resolver qual a melhor finalidade a ser dada a estas ruas, praças e demais áreas públicas. A destinação já foi preliminarmente determinada.

O Decreto-lei 58, de 10/12/37 é a norma anterior a lei 6.766/79, que regulamentava os parcelamentos. Estabelece em seu art. 3º que "a

inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta".

Diante do pequeno arrazoadado acima exposto, tenho que a Administração Municipal necessita trazer maiores esclarecimentos acerca do presente projeto de lei, principalmente nos seguintes pontos:

- a) Qual foi o parecer técnico emitido pela secretaria municipal do meio ambiente acerca do pedido de desafetação das indicadas áreas verdes?
- b) A desafetação de tal área verde sem a compensação e afetação de outra área em sua substituição não causará um desequilíbrio ambiental e um prejuízo à comunidade?
- c) Não há mapas e imagens para identificar tais áreas e nenhuma justificativa acerca da inexistência de outras áreas públicas próximas ao local indicado, que poderiam ser destinadas ao objetivo do presente projeto de construção de áreas habitacional?

Após, com o retorno, solicita-se que retorne o presente Projeto de Lei para a análise final.

Montenegro-RS, 04 de abril de 2025.

Adriano Bergamo

Consultor Jurídico - OAB/RS 65.961