

Curitiba, 14 de fevereiro de 2023.

Despacho

Ref.: Suspensão – CH 03/2023 – Mercedes/PR

No dia 09/02/2023 o Município de MERCEDES encaminhou o processo nº 20.053.837-4, no qual informou a decisão Judicial que afeta o desenvolvimento de empreendimento habitacional nas áreas verdes e de utilidade pública integrantes do Loteamento Eichler no seguinte sentido:

DECISÃO

“Acerca do objeto da presente demanda, consta dos documentos juntados à inicial que uma área de 6.546,84m², relativa aos lotes urbanos n. 01 02, 03, 04, 05, 18, 19 e 20 da Quadra n. 04 do Loteamento Eichler, doada ao Município de Mercedes a título de área institucional e área verde, foi desafetada pela Lei Ordinária Municipal n. 1667/2021 e, posteriormente, transformada em zona especial de interesse social pela Lei Complementar 057 /2021, na qual o Município pretende a edificação de unidades habitacionais para famílias de baixa renda. Nos termos informados pelo Município, remanesceria uma área doada de 2.886,01m² do loteamento para servir como área institucional ou área verde.

Em ofício enviado ao Ministério Público (mov. 1.2 – fls. 5/12), o prefeito municipal justifica a medida nos seguintes termos: a) necessidade de diminuição do déficit habitacional no Município, argumentando que, pelas características topográficas da cidade, não há possibilidade de expansão da área urbana nas extremidades; b) que não há necessidade de implantação de novos equipamentos urbanos nas proximidades do Loteamento Eichler; c) que à época da implantação do loteamento e da doação das áreas a legislação municipal não especificava percentual de composição de área verde; d) que não há na área nenhuma cobertura vegetal que justifique proteção; e) que apenas parte da área será utilizada; f) que é possível, no caso concreto, a flexibilização do entendimento jurisprudencial de impossibilidade de alteração da destinação das áreas.

Instaurado procedimento administrativo no Ministério Público e solicitados pareceres aos órgãos internos de apoio operacional, verificou-se divergência no posicionamento institucional sobre o tema entre o GAEMA de Foz do Iguaçu e o CAOPMAHU, sendo que o primeiro emitiu parecer pela possibilidade de desafetação, desde que atenda ao interesse público (mov. 1.4), enquanto que o



segundo se manifestou pela ilegalidade do procedimento em razão da destinação vinculada das áreas institucionais e áreas verdes (mov. 1.5).

O órgão ministerial desta Comarca, no entanto, filia-se à posição do segundo, entendendo pela ilegalidade da “desafetação de áreas institucionais e consequente destinação diversa com o pretense fim de servir a outros interesses sociais, notadamente para habitação de interesse social”. Em razão disso, expediu a recomendação administrativa n. 06/2022 (mov. 1.8), para que fossem revogadas todas as medidas relacionadas à desafetação realizada. Conforme entendimento ministerial, a desafetação estaria em desacordo com os artigos 4º e 17 da Lei Federal n. 6.766/79, uma vez que a proibição legal de alteração da destinação das áreas institucionais e áreas verdes estende-se ao Poder Público.

Em resposta (mov. 1.9), o Município informou discordar da pretensão do Ministério Público, fundamentando que: havia seguido os procedimentos legais indicados no parecer favorável emitido pelo GAEMA; que não houve supressão total da área institucional do loteamento; que há infraestrutura pública suficiente nas proximidades. Ademais, ao mov. 1.12, informou que autorizou a COHAPAR a efetuar a seleção de empresa do ramo da construção civil para produzir empreendimento habitacional popular de interesse social no âmbito do Programa Casa Verde Amarela, bem como que os terrenos seriam vendidos aos futuros mutuários. Consta ao mov. 1.13/1.14 que a COHAPAR publicou o edital de chamamento público n. 29/2022 para seleção das empresas.

O Ministério Público juntou aos autos, ainda, relação dos inscritos para futura seleção dos beneficiários do programa, bem como pesquisa de bens móveis em nome de cada um deles (mov. 1.15 e 1.16), aduzindo que, em maioria, não se tratam de pessoas de baixa renda.

Pois bem. Feita tal análise inicial da situação fática em debate, acerca da pretensão liminar de suspensão dos efeitos das leis municipais, é certo que a tutela de urgência ser concedida quando estiverem presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do CPC. Ademais, em sede de ação civil pública, o art. 12 da Lei 7.347/85 autoriza o juiz a conceder mandado liminar para garantir a proteção e reprimir danos aos interesses protegidos pela lei.

No caso dos autos, acerca da suposta ilegalidade da desafetação realizada, impõe-se reconhecer como possível, em tese, que ocorra a desafetação de áreas recebidas pelos Municípios em processos de loteamento, caso presente o interesse público, diante da autonomia municipal e da inexistência de impedimento expresso na Lei Federal.

Apesar da existência de forte corrente doutrinária e jurisprudencial em sentido contrário, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI n. 6602 em

14/06/2021, entendeu pela inconstitucionalidade de norma da Constituição Estadual de São Paulo que vedava aos municípios a possibilidade de alterarem a destinação, os fins e os objetivos originários de loteamentos definidos como áreas verdes ou institucionais. Admitiu-se, no julgamento, a competência dos municípios para afetar e desafetar bens, inclusive em áreas verdes e institucionais, o que leva ao entendimento imediato de que a proibição legal do art. 17 da Lei n. 6.766/79 não é oponível de forma absoluta ao Poder Público.

Apesar disso, é evidente que tal desafetação, assim como todo e qualquer ato administrativo, deve atender ao melhor interesse público. Conquanto se cuide a desafetação de instituto de direito administrativo que permite ao Poder Público flexibilizar o uso do bem integrante de seu patrimônio, nem por isto pode impactar o meio ambiente e/ou atingir interesses da população, o que aparenta estar ocorrendo na hipótese.

Quando a Lei n.º 6.766/79 exige, nos loteamentos, a destinação de áreas para a implantação de sistemas de circulação, de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação da gleba, tal como previsto no plano diretor ou na lei referente à zona de situação do imóvel (art. 4º), impõe uma regra cuja intenção é garantir condições adequadas de urbanização. Deseja, de um lado, obrigar o cumprimento da legislação urbanística existente e, de outro, proteger os interesses dos que vão residir no loteamento, aos quais são devidas condições básicas para o exercício da vida comunitária, da cidadania e da inserção no meio urbano. As referidas áreas foram colocadas sob a tutela do Município para preservar os interesses dos administrados, principalmente os adquirentes dos lotes.

Embora feita a desafetação por meio de lei municipal, apenas ela não é suficiente para revestir de legalidade o ato administrativo, sendo necessária a verificação da real necessidade da medida, em detrimento da ordem urbanística e dos interesses da população local, bem como a verificação da efetiva existência dos motivos que levaram à edição das leis, em especial da alegação de impossibilidade de expansão da área urbana para as extremidades, explicitada nos seguintes termos:

“Atualmente, não dispõe o Município de Mercedes de imóvel próprio, caracterizado como bem dominical, sito no perímetro urbano ou nas suas proximidades, apto à realização de empreendimento habitacional. Dadas as condições topográficas locais, limitados são os imóveis que podem receber empreendimento de tal natureza. Por situar-se a cidade sobre uma elevação, e por conta do perímetro urbano já ocupar praticamente a totalidade de seu topo, restam apenas as áreas das adjacências, que são marcadas, ou pela presença de rocha próximo a superfície (laje), ou pelo acentuado declive. Nem uma, nem outra característica são propícias a edificação de unidades habitacionais, embora possam servir para outros fins”. (Ofício de mov. 1.2 – fls. 5/6).

Portanto, embora tenha sido demonstrada a existência de prédios públicos (de segurança, saúde, educação) nas proximidades, impõe-se a comprovação de que não há possibilidade de implantação de um loteamento social em alguma das várias áreas contíguas disponíveis. Sobre isso, pela simples análise do mapa da cidade juntado aos autos ao mov. 1.2, desde já se verifica a existência de diversas áreas livres e que seriam passíveis de desapropriação (se alguma já não pertencer ao Município), a fim de reduzir o alegado déficit habitacional. Ademais, em análise do mapa de zoneamento anexo ao Plano Diretor Municipal, sobressai a existência de várias áreas já situadas em Zonas Residenciais Urbanas e ainda[1] não loteadas, inclusive a chácara n. 18, que é confinante da área institucional desafetada na qual se pretende a implantação do loteamento popular.

Ademais, além da necessidade de demonstração de tal motivação (a qual vincula a realização do ato), nos casos de destinação diversa da originalmente prevista de áreas transferidas em processos de loteamento, é exigível colher-se a prévia concordância dos, os quais serão diretamente afetados pela adquirentes dos lotes das proximidades supressão de área institucional e área verde, além de sofrerem impacto financeiro na possível valorização dos imóveis decorrente tanto de tal supressão, quanto da implantação de empreendimento de moradia popular no local. Quanto a isso, não consta nos autos qualquer consulta à população local acerca da desafetação realizada.

Verifica-se, por todo o exposto, que há plausibilidade da alegação do Ministério Público de que a desafetação promovida pelo Município para a implantação de loteamento de baixa renda causa prejuízos à ordem urbanística e à população já residente na localidade, bem como que não se consubstancia em medida efetivamente necessária para suprir o déficit habitacional local, havendo indicativos de que haveriam outras áreas passíveis de implantação do empreendimento.

O risco de dano também se encontra presente pois, caso haja prosseguimento dos trâmites administrativos será efetivada a construção das moradias e a venda dos imóveis às famílias selecionadas, o que trará prejuízos irreversíveis ao patrimônio público e aos terceiros envolvidos.

Por outro lado, a suspensão dos efeitos das leis municipais que alteraram a destinação da área e possibilitaram seu uso para fim de construção de moradias populares é medida adequada para preservar os interesses das partes até que haja solução definitiva da questão, impondo-se o deferimento do pedido liminar para evitar o prosseguimento da intervenção no espaço urbano reputada ilegal

Assim diante da decisão judicial que suspendeu os efeitos da lei da Lei Municipal n° 1724/2021, que autoriza o poder executivo municipal a firmar convênios e conceder isenções



fiscais relativas à construção de unidades habitacionais vinculadas a programas habitacionais de interesse social, além da suspensão de todo e qualquer ato/contrato administrativo que tenha por finalidade, ainda que indiretamente, subverter a destinação de áreas verdes e de utilidade pública integrantes do Loteamento Eichler e recebidas por força do art. 22 da Lei do parcelamento de solo, as quais são objeto do Chamamento Público nº 03/2023, pelo Ministério Público do Paraná, mov. 68, solicitamos a suspensão do certame até ulterior decisão judicial é medida que se impõe.

Atenciosamente,

Assinado Eletronicamente

Kerwin Kuhlemann

Superintendente de Programas

Assinado Eletronicamente

André Vinicius Bueno

Diretor de Programas e Projetos em exercício



ePROCOLO



Documento: **SUPG_DELI_Mercedes.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Kerwin Kuhlemann (XXX.240.359-XX)** em 14/02/2023 14:53 Local: COHAPAR/SUPG.

Assinatura Simples realizada por: **André Vinícius Bueno (XXX.582.089-XX)** em 14/02/2023 15:35 Local: COHAPAR/DIPP.

Inserido ao protocolo **19.757.468-2** por: **Juliana Buseti Mori** em: 14/02/2023 14:46.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
35215d3ba2ccaecd6bdf2acf4d64efbf.