

P A R E C E R

Nº 2847/2023¹

- PP – Patrimônio Municipal.
Desafetação de área institucional.
Permuta e demais considerações.

CONSULTA:

A Câmara indaga a respeito da viabilidade de PL, de iniciativa do Executivo, que autoriza a permuta de um lote de terreno pertencente ao Município (área institucional) por dois lotes de terreno de propriedade particular.

RESPOSTA:

As áreas institucionais (art. 4º, I da lei 6.766/79) são destinadas a sistemas de circulação de ar, implantação de equipamento de uso comunitário, além de espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação no parcelamento para fins urbanísticos. Cabe à municipalidade definir o percentual de tais áreas, segundo diretrizes do Plano Diretor Municipal e da Lei Federal de Parcelamento do Solo.

Dispõe o art. 22, *caput* da lei 6.766/79 que desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município tais áreas, constantes do projeto e do memorial descritivo.

No processo de parcelamento do solo urbano, a aprovação do projeto implica na concordância do Município com a área institucional indicada no projeto, seja por iniciativa do empreendedor ou do setor técnico do Município.

Note-se que esta concordância é feita à luz de critérios técnicos, urbanísticos e econômicos, sendo áreas, em geral, que permitam a

¹PARECER SOLICITADO POR SANDRA REGINA PESQUEIRA BERTI, PROCURADORA LEGISLATIVA - CÂMARA MUNICIPAL (LARANJAL PAULISTA-SP)

instalação de equipamentos urbanos, comunitários e o uso institucional, em localidades de fácil acesso a todos. O órgão técnico pode empregar, na definição da área, os critérios mais adequados à realidade local.

O art. 17 da Lei de Parcelamento veda que o loteador altere a destinação de áreas de uso comum do povo, dentre as quais as institucionais.

A 1ª Turma do STJ, no RESP 33.493-SP, manifestou-se que a vedação do art. 17 dirige-se ao loteador e que a municipalidade poderá fazê-lo, "desde que por regular autorização legal". (RESP 33.493-SP, 1ª T).

O STF, na ADI 6602, declarou a inconstitucionalidade do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo que proibia a desafetação de área verde ou institucional municipal havida em processo de parcelamento do solo.

No entanto, esta decisão, por si só, assim como eventual autorização legal no âmbito local, não autoriza o Município a desafetar tais áreas, sem qualquer critério.

Compete ao Município zelar pelos critérios urbanísticos, garantir áreas mínimas de infraestrutura em prol do crescimento ordenado da cidade, com manutenção de áreas livres para circulação e utilidade pública. Da jurisprudência do TJ SC, citamos:

"AÇÃO POPULAR - DIREITO AMBIENTAL - ÁREA VERDE - BEM DE USO COMUM - DESAFETAÇÃO PELO PODER PÚBLICO - DESTINAÇÃO DE NOVA ÁREA - POSSIBILIDADE. É consentido ao Poder Público, mediante manifestação expressa de vontade e autorização da Casa Legislativa, alterar a destinação pública anteriormente dada ao imóvel, desde que passíveis de valoração econômica, de modo a incorporar-lhes ao seu domínio privado. Com a destinação de uma outra área verde, atendeu-se, tanto os interesses financeiros do Ente Municipal quanto à função

social do espaço verde, que se caracteriza como o interesse público. Ademais, nada consta nos autos a respeito da impossibilidade de devastação do espaço verde, tendo em vista que não se tratava de patrimônio de proteção ambiental legalmente constituído. (TJ-SC, Apelação Cível- AC 156146 SC 2002.015614-6)."

Sobre o tema, já nos manifestamos:

"Parecer IBAM 1448/2020- Parcelamento do solo urbano. Área institucional. Permuta. Ato que, em princípio, carece de interesse público. Necessidade de justificativa técnica de ordem urbanística e de permuta por valores iguais em reais e não em metros quadrados."

"Parecer IBAM 2318/18- o pressuposto básico para a alienação é que se demonstre, no caso concreto, o grau do benefício trazido à municipalidade, levando-se em conta os interesses da comunidade, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o não comprometimento do bem-estar de seus habitantes e do meio ambiente."

Desde que não exista vedação na Constituição Estadual, a desafetação deve ser analisada sob a ótica da legislação municipal (LOM, PD e Lei de Parcelamento), **bem como ser precedida de estudo técnico que assegure a ausência de prejuízo para o ambiente urbano, recomendando-se também a realização de audiência pública no âmbito da própria Câmara para ouvir os técnicos do Executivo e a sociedade civil.**

Desta forma, atendidos tais requisitos e evidenciado o interesse público no caso concreto, uma vez integrante do patrimônio disponível do Município como bem dominical, admite-se a sua disposição, devendo o Projeto de Lei, de iniciativa do Executivo, discriminar o bem, expor as razões de sua transferência, com avaliação prévia, conforme art. 17 da Lei de Licitações.

Além da equivalência de valores dos terrenos a serem permutados, desconhecemos o que, de fato, fundamenta a necessidade de desafetação, considerando o retorno para a coletividade e quais funções urbanísticas seriam atendidas. A perfeita compreensão e análise do mérito pelo Plenário demanda a apreciação dos dados e elementos apontados, sem o que não estará a propositura apta a validamente prosseguir.

É o parecer, s.m.j.

Ana Carolina Couri de Carvalho
Consultora Técnica

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2023.