



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

PARECER nº261/2020

De: Consultoria Jurídica

Para: Relatoria

Ref.: PL nº103/2020 - Desafetação (Residencial Ouro Verde)

I - DA CONSULTA

Trata-se de consulta objetivando manifestação jurídica deste departamento acerca da proposta de "desafetação" de área pública no município.

Anexo veio a Mensagem nº059/2020.

Uma vez despachado para este departamento, vem o expediente para exame "sob o aspecto técnico, não meritório" (art.158, RI).

II - DAS CONSIDERAÇÕES

2.1 DESAFETAÇÃO

Para entendermos os fins do projeto, oportuna explanação acerca do instituto da desafetação.

Segundo o Código Civil (art.98), bens públicos são os que pertencem ao Poder Público. Eles se dividem em três tipos: de uso comum do povo, de uso especial e dominicais. Os de uso comum e os de uso especial possuem uma **destinação** ou, como nos diz Bandeira de Mello, uma "finalidade" de interesse público¹. Os bens públicos que possuem utilização imediata dentro da estrutura administrativa são chamados **afetos** à Administração Pública.

¹ Celso Antônio Bandeira de MELLO, Curso de Direito Administrativo, 14ª ed., SP: Malheiros, 2002.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Por sua vez, os bens dominicais não possuem função específica, ou seja, o Poder Público não atribuiu utilidade imediata para eles.

2.2 CONTEÚDO DO PROJETO

Nesta proposição, o município pretende desafetar quatro áreas localizadas no Parque Residencial Ouro Verde, que constituem parte da Alameda 2-I, 2-J, 3-I, 3-J, cada uma com superfície de 127,64m², para fins de regularizar a real situação das mesmas, que não são utilizadas como arruamento, embora tenham sido projetadas como "ruas sem saída", cada uma com "bolsões de retorno".

Conforme informado na Mensagem nº059/2020, o objetivo do projeto é o de desafetar ou, em outras palavras, retirar a finalidade pública dos imóveis visando a unificação dos lotes, nos termos expostos pelo digno autor:

O presente Projeto de Lei visa a desafetação de Parte das Alamedas 2-I, 2-J, 3-I e 3-J, reserva técnica, situadas no Parque Residencial Ouro Verde, com superfície de 127,64m² cada área, objeto da Matrícula nº 11.703, do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis, tendo em vista que quando da aprovação do arruamento do loteamento denominado Parque Residencial Ouro Verde, as alamedas supracitadas foram projetadas como vias sem saída, contendo ao final de cada uma um bolsão de retorno, entretanto, a Alameda 2-I foi implantada de maneira contínua, anexada à Alameda 3-I, originando a Rua Boto. Da mesma forma se deu a implantação da Rua Arenque, a qual é resultado da junção da Alameda 2-J com a Alameda 3-J.

2.3 REGISTRO IMOBILIÁRIO

Deve-se destacar que restou juntado o registro imobiliário dos imóveis que se pretende desafetar, o que permite a certificação pelos parlamentares da situação jurídica dos imóveis.

Importante lembrar que a Lei da Transparência Pública (Lei nº12.527/11, art.7º, VI,) impõe que todos atos relacionados à gestão do **patrimônio público** sejam informados à população. Esta regra também vale aqui em que se está lidando com caso de fiscalização institucional por parte do poder legislativo.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

22
PL 103/20
X

Qual a utilidade prática do registro imobiliário?

Além das dimensões do imóvel, o registro também se mostra importante para os parlamentares certificarem a existência de área verde no local, o que demandaria tratamento diferenciado pela legislação em vigor com compensação e Estudo de Impacto (art.22, §1º, IV, CF), o que, todavia, não é o caso do expediente.

2.4 DESAFETAÇÃO - RESERVA TÉCNICA

A presente iniciativa pretende desafetar área correspondente à via pública para passar à área de reserva técnica, conforme vem indicado no parágrafo único, do artigo 1º, do projeto, cujo texto reproduz-se abaixo:

Parágrafo único. As desafetações de que tratam os incisos I e II, deste artigo, se destinam a unificação ao Lote nº 0201 e as desafetações de que tratam os incisos III e IV, deste artigo, se destinam a unificação ao Lote nº 0112, Reserva Técnica, bem como a regularização do arruamento.

Reservas técnicas são áreas repassadas ao poder público por ocasião da instalação de empreendimentos imobiliários, conforme imposição da Lei Complementar nº285/18 (Lei de Parcelamento do Solo de Foz do Iguaçu):

Art.8º O proprietário da área a ser loteada cederá ao Município, sem ônus para este:

I - as áreas das vias públicas que compõem os Loteamentos e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados;

II - percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada, destinada à manutenção de bosques naturais, as quais em hipótese alguma, poderão ser desafetadas, nos termos do art. 2º da Lei Municipal nº 785, de agosto de 1974;

Destacamos

Aqui, neste PL, vê-se que a desafetação não prejudicará a coletividade e o meio ambiente, em razão de que o imóvel não constitui área verde, o que se empresta ares de legalidade à iniciativa.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

23
PL 1031/00
K

O fim buscado pelo digno autor é o de transformar parte da área de alameda em reserva técnica, eis que a aquela teria perdido sua função original.

Sobre o escopo legislativo, três pontos merecem ser observados. Em primeiro lugar, deve-se lembrar que a transformação perseguida no projeto não poderá afetar o percentual mínimo legal de 35% do empreendimento (loteamento original), eis que se trata de **área pública**, conforme previsto no parágrafo, do artigo 8º, da Lei de Parcelamento do Solo de Foz (Lei Complementar nº 285/18):

§6º A percentagem de áreas públicas previstas nos incisos I e II deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do parcelamento.

Destacamos

Como a aprovação do projeto traria o efeito do aumento da área da reserva técnica, não haveria ilegalidade na operação. Contudo, deve-se consignar que a ideia de desafetar área para permitir-se futura transferência para o setor privado fazer exploração imobiliária se mostra temerário e passível de averiguação. A questão, inclusive, já foi objeto de investigação por parte do Ministério Público estadual na cidade (Procedimento nº446/1999), eis que, em caso similar, supostamente se estaria transformando espaços públicos livres em objeto de comércio imobiliário, com prejuízo à convivência pública, meio ambiente, lazer, habitabilidade e outros interesses públicos tutelados pelo Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/2001).

Aqui, o objetivo é tão somente a desafetação de de via pública para anexar-se à reserva técnica, de modo que o espaço continuaria nas mãos do poder público, permitindo a sua utilização pela comunidade. No entanto, na prática, não é isso o que vemos pelas fotos juntadas pelo digno autor (fl.08, do expediente). O espaço permanece cercado, fechado, não permitindo a sua utilização pela comunidade.

Sobre o tema, lembramos que o Estatuto das Cidades veda expressamente a subutilização dos imóveis urbanos, coibindo, inclusive o próprio poder público, de subutilizar áreas públicas, dando mal exemplo em não dar fim útil e social à área da desafetação.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

24
PL 103/20
K

O Estatuto das Cidades veda a subutilização dos espaços públicos:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; Destacamos

No entanto, a questão se mostra bem mais de cunho político que jurídico, propriamente, de forma que este departamento deixa para o plenário desta casa a oportunidade para discussão e aprofundamento deste ponto.

Apesar do aspecto político a envolver a questão, deve-se lembrar os bens públicos devem ser direcionados à utilização pela comunidade, de forma a tornar os imóveis urbanos cumpridores de sua função social (art.2º, Estatuto das Cidades).

Muito embora as ponderações acima, no entendimento deste departamento, não haveria ilegalidade a ser indicada neste expediente.

2.5 INTERESSE PÚBLICO

Outro aspecto importante a ser observado é a presença da finalidade pública, em outras palavras, se a desafetação pretendida atende a interesse público.

Sobre esse ponto, na mensagem que acompanha o procedimento consta que as áreas indicadas para desafetação já perderam sua função original, o que legitimaria a iniciativa legislativa em exame em regulamentar a situação dos imóveis.

2.6 APROVAÇÃO LEGISLATIVA

Por último, vê-se que o projeto também cumpre o requisito principal para a legalidade das propostas de desafetação, que é o encaminhamento da desafetação via **lei específica**, conforme exigência da legislação municipal (art.125, LOM):



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Art.125. A afetação e a desafetação de bens municipais dependerá de Lei.

2.7 TRANSPARÊNCIA PÚBLICA

Tendo em vista os interesses difusos presentes neste caso, entendemos oportuno ouvir-se a comunidade acerca da destinação da área a ser desafetada.

A Lei da Transparência Pública (Lei nº12.527/11, art.7º, IV e VI,), impõe que todos atos públicos devem conter informações suficientes a respeito das ações públicas. Entendemos que o projeto cumpre este requisito técnico, no entanto, ele peca pela fragilidade quanto à manifestação da comunidade sobre o assunto, conforme exigência do Estatuto das Cidades:

Art.2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

II-gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; Destacamos

O que a comunidade acha da desafetação e futura transformação da área em reserva técnica?

Como a destinação do imóvel ainda não está perfeita, pois reserva técnica não é imóvel com destinação específica, propriamente, ainda haveria tempo para chamar-se a comunidade para discutir a utilização da área em questão.

Em termos gerais, assim, nos parece haver conformidade do texto proposto deste PL com as disposições presentes nas leis pertinentes sobre a matéria, inclusive a lei eleitoral, tendo em vista que não cria vantagem ou beneficia a terceiros, eventualmente candidatos, em específico (§10, art.73, Lei 9.504/97).

O IBAM compartilha do mesmo entendimento (Parecer nº2081/2020).



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

26
PL 103/20
K

III - CONCLUSÃO

Isto posto, com base nas ponderações acima expostas, este departamento conclui que não se visualizaria ilegalidade no presente projeto de lei originário do Executivo Municipal (PL nº103/2020), sob o ponto de vista formal e material, tendo em vista a observação da legislação que rege o assunto: Lei da Transparência Pública (Lei nº12.527/11, art.7º, VI); Lei de Parcelamento do Solo de Foz do Iguaçu (artigo 8º, I e II e §6º, da Lei Complementar nº 285/18); Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/2001), artigo 2º, II, letra a; e Lei Orgânica Municipal (art.125).

Oportuno registrar que a desafetação que vise transferência futura de imóvel público ao setor privado para exploração imobiliária se mostra temerário e passível de averiguação. Questão similar, inclusive, já foi objeto de investigação por parte do Ministério Público estadual na cidade (Procedimento nº446/1999), uma vez que o Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/2001) tutela os fins sociais dos imóveis urbanos, de forma que os espaços públicos livres devem servir à convivência pública, lazer, transporte, sociabilidade e outros interesses públicos difusos.

Por outro lado, não vislumbra-se impedimento da lei eleitoral neste expediente, eis que o projeto não cria vantagem ou beneficia a eventuais candidatos no pleito deste ano, em específico (§10, art.73, Lei 9.504/97).

É o parecer.

Foz do Iguaçu, 07 de setembro de 2020.

José Reus dos Santos
Consultor Jurídico VI
Matr. nº200866