

EXERCÍCIO – ROLEPLAY – CASO CONCRETO FICTÍCIO - PARTE 1

GRUPO 3 - Proprietária do imóvel

Renato Soares Bastos - nº USP 3560161

Renan Brienza Simões - nº USP 8996503

Vinícius Alvarenga e Veiga - nº USP 8996483

Vitor Alves Cavalieri - nº USP 8998697

Arrazoadado – Audiência Pública

Senhores(as) membros do Ministério Público Estadual,
Senhores(as) representantes dos Executivos Estadual e Municipal,
Senhores(as) representantes do Assembleia Legislativa e Câmara dos Vereadores,
Senhores(as) cidadãos presentes,

Trata-se do caso presente, de disputa sobre o uso de um imóvel localizado na região de Cercadinho. A Sra. Luísa Lopes, aqui representada por seus advogados, proprietária do imóvel localizado na cidade de Belo Horizonte (MG), bairro Santa Lúcia, quarteirão nº 7 (cf. imagem A), entregou à Prefeitura Municipal projeto de parcelamento do solo, com finalidade de constituição de lotes nos quais se construiriam unidades habitacionais.

Imagem A - foto aérea do lote de vinte mil metros quadrados, pertencente à Sra. Luísa Lopes



Após entrega do projeto ao Poder Público Municipal, a proprietária viu seu direito usar, fruir e dispor de sua propriedade restringido em função da Lei Estadual nº 15.979, de 2006, que cria Estação Ecológica do Cercadinho e que prevê a impossibilidade de alteração da vegetação nativa, devendo o Estado de Minas Gerais desapropriar a área, mediante

indenização prévia, justa e em dinheiro. Note-se que a Lei Estadual prevê, em seu art. 3º, a obrigatoriedade da elaboração de plano de manejo da Estação em até 18 meses, ou seja, até julho de 2007. Segundo notícias da imprensa local, em maio de 2018 o plano ainda estava em debate, incompleto¹.

Além disso, mostra-se incompatível com a proposta de preservação ambiental a restrição de construção voltada apenas a restringir o direito da proprietária do imóvel, sendo que o Poder Público tem permissão, pelo art. 4º-A, de expandir a malha viária que passa pelo lote (obras de infra-estrutura da BR-356). Assim, verifica-se que a intenção de proteção da fauna e flora local não é o principal motivo de restrição dos usos do lote, afinal, se assim o fosse, o Poder Público também deveria ser proibido, como o foi a proprietária, de realizar qualquer tipo de intervenção no terreno.

A proprietária, aconselhada por seus advogados a agir de boa-fé no sentido de aguardar a ação do Poder Público, respeitando o dispositivo legal e esperando a desapropriação acompanhada de indenização, o fez e, mesmo após prazo maior que o previsto em lei, o Estado de Minas Gerais não realizou a desapropriação da área para constituição da referida Estação Ecológica. Assim, passaram-se cinco anos, até que, em 2011, a declaração de utilidade pública da referida Lei caducou, conforme estabelece o art. 10 do Decreto-lei nº 3.365, de 1941 (desapropriação por utilidade pública). Veja-se o art.:

“Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará.”

Após ter respeitado todos os prazos legais e ter obtido deferimento, pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente, com parecer da Procuradoria Geral do Estado, de seu pedido de retirada do imóvel da possibilidade de desapropriação ou limitação administrativa, a proprietária apresentou, por meio de construtora contratada, novo projeto de parcelamento do solo urbano.

O novo pedido atraiu a atenção da mídia e dos movimentos sociais, interessados em aumentar a visibilidade para suas pautas ambientalista, além de contrários a determinados grupos políticos, insurgiram-se contra o projeto tentando demonstrar vínculo da proprietária com determinado político local - inclusive citando opiniões de “blogueiros” -, inexistindo,

¹ Disponível em:

<<http://www.jornaldobelfvedere.com.br/index.php/estilo/meio-ambiente/item/510-autoridades-e-moradores-debatem-o-plano-de-manejo-da-estacao-do-cercadinho>>. Acesso em 11/09/2018.

verdade e relação causal entre o parentesco e o trâmite administrativo. Portanto, ausente qualquer legitimidade ou validade jurídica das alegações.

Em continuidade, um grupo de cinco deputados estaduais ajuizou ação popular alegando que o parágrafo único do citado art. 4º da Lei Estadual nº 15.959, de 2006 não se confundiria com a declaração de utilidade pública para fins de desapropriação. Vejamos o art. em questão:

“Art. 4º - Fica declarada de *utilidade pública* e de interesse social, *para fins de desapropriação* de pleno domínio, mediante acordo ou processo judicial, a área necessária à implantação da Estação Ecológica do Cercadinho, compreendida nos limites previstos no Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Até que as terras destinadas à Estação Ecológica do Cercadinho estejam sob o *efetivo domínio e posse do poder público*, fica proibida qualquer forma de desmatamento de vegetação nativa ou outra atividade que possa contrariar as finalidades de criação da Estação Ecológica, *de que trata o parágrafo único do art. 1º.*” (grifos nossos)

Percebe-se, nitidamente, que a alegação dos deputados não corresponde ao texto da Lei. Primeiro, porque o caput do referido art. é explícito quanto à declaração de utilidade pública para fins de desapropriação. Segundo, porque o parágrafo único do mesmo artigo, além de descrever a situação da desapropriação, remete-se às finalidades da desapropriação, elencadas no par. único do art. 1º, em que se descrevem os bens públicos que constituiriam a “utilidade pública”, motivo que levaria à desapropriação, caso esta fosse tempestiva. Por fim, a Procuradoria-Geral do Estado de Minas Gerais já havia confirmado o entendimento aqui postulado ao defender, prosperamente, frente à Secretaria de Estado de Meio Ambiente, o deferimento da descontinuidade de sujeição do imóvel em questão à desapropriação do art. 4º da lei estadual.

Aproveitando-se da situação de impasse, um grupo de reivindicação por moradia ocupa ilegalmente o imóvel da Sra. Luísa e tenta legitimar sua invasão argumentando contra o político local, parente distante da proprietária, e aponta que a inércia do Estado de Minas Gerais estaria gerando o descumprimento da função social da propriedade do imóvel. Não há nenhuma vedação legal à realização de empreendimentos com seu patrimônio a pessoas cujos parentes exercem atividade política. Seria um absurdo jurídico lastrear-se no grau de parentesco para retirar o direito de propriedade de algum cidadão. A outra alegação dos manifestantes, acerca da demora da estatal, é verdadeira e não apresenta obstáculos à tese aqui sustentada de que se verifica caducidade da Lei Estadual, até mesmo corroborando-a.

A fim de fazer valer seu direito à propriedade, recomendamos à proprietária ajuizar ação judicial de reintegração de posse do seu imóvel. Antes de apreciar o pedido liminar que apresentamos, o Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito decidiu agendar audiência de justificação de posse. Sequer foi fornecido tempo suficiente para a realização desta audiência, para a qual já tínhamos todos os documentos necessários para a demonstração do pedido, a Câmara Municipal de Belo Horizonte, em tempo recorde de elaboração, debate, votação e promulgação, aprovou Lei municipal que tornou a propriedade ZEIS – Zona Especial de Interesse Social -, impondo ainda maior limite ao patrimônio de Sra. Luísa. A Lei municipal, porém, não pode vigorar pois padece do prévio e necessário planejamento, estudos técnicos detalhados e consulta pública à população envolvida. Referida Lei municipal, ainda, reveste-se parcialmente de natureza de “plano diretor”, por estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso e a ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo e do equilíbrio ambiental. Assim, os procedimentos para sua aprovação válida seriam muito menos céleres que os verificados no caso em tela. Considera-se, portanto, inválida a Lei municipal que criou ZEIS em propriedade da Sra. Luísa.

A sequência dos fatos revela uma leve disputa entre Prefeito e Governador, que se materializou em ações judiciais que não merecem grande repercussão, visto que seus fundamentos são praticamente inexistentes e encontram-se mais propriamente no campo do embate e das pressões políticas.

O fato é que o Município de Belo Horizonte, após ter recebido - mesmo que sem ter apreciado - o projeto apresentado, influenciado por tais disputas políticas e pressões de grupos sociais, indeferiu o novo pedido.

O indeferimento do projeto de parcelamento do solo apresentado pela Sra. Luísa à Secretaria Municipal de Regulação Urbana, fundamentado exclusivamente na citada Lei municipal instituidora de ZEIS, é inválido, visto que se baseia em lei que descumpriu importantes etapas do processo legislativo - e que deve ser considerada, portanto, inválida -, como já demonstrado. Ajuizamos, como advogados de Sra. Luísa, ação judicial, visto que a nova lei fere o princípio da igualdade, assim como viola o direito constitucional à propriedade, além de desconsiderar equivocadamente o direito adquirido a edificar no local segundo o zoneamento vigente quando da apresentação do projeto.

Com a declaração de caducidade certificada, a incidência normativa no momento da realização do segundo pedido de parcelamento do solo é somente a lei municipal de

zoneamento que era vigente. Outro entendimento, lei posterior retroagindo para validar o ato administrativo é fazer tábula rasa do princípio da segurança jurídica. Entende-se que o protocolo realizado cristaliza a relação jurídica e gera direito adquirido para a proprietária. Não custa frisar que a proprietária em momento algum agiu de má-fé, como se sabedora de iminente projeto de lei que viria a ser aprovado, protocolasse o projeto para se aproveitar de situação mais benéfica.

Ademais, cumpre informar uma questão fática que enseja consequência jurídica capaz de solucionar a lide. O imóvel em questão está situado em área rural, atraindo a lei 8.629/93, que em seu Art. 2º, §6º, tem a seguinte redação:

§ 6º O imóvel rural de domínio público ou particular objeto de esbulho possessório ou invasão motivada por conflito agrário ou fundiário de caráter coletivo não será vistoriado, avaliado ou desapropriado nos dois anos seguintes à sua desocupação, ou no dobro desse prazo, em caso de reincidência; e deverá ser apurada a responsabilidade civil e administrativa de quem concorra com qualquer ato omissivo ou comissivo que propicie o descumprimento dessas vedações.(Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

Aplicada ao caso concreto, significa que o esbulho possessório praticado pelo movimento de moradia, conflito fundiário de caráter coletivo, ainda em curso, inviabiliza qualquer ato administrativo de desapropriação do Município de Belo Horizonte.

Senhores presentes, em suma, estamos diante de um caso em que a segurança jurídica não é respeitada por parte do Estado, afetando a atividade do particular. Há uma declaração de caducidade da desapropriação; há um pedido legítimo para o parcelamento do solo; há um protocolo em ambiente normativo que não o impediria de ser aceito pela administração, enfim, há uma legislação federal que impede a desapropriação em decorrência do esbulho possessório.

Para finalizar, o que parece estar por detrás de todas essas investidas do Poder Público Municipal contra a proprietária é uma condenação, em abstrato da atividade econômica. Tais atos contrariam o disposto no artigo 170 da Constituição da República que garante a livre iniciativa e a propriedade privada. Lucrar com o solo não é crime e a proprietária não estaria violando a função social da propriedade.

Muito obrigado!