

EXERCÍCIO – ROLEPLAY – CASO CONCRETO FICTÍCIO - PARTE 1
2ª REUNIÃO DAS PARTES COM MP (21/09)

GRUPO 3 - Proprietária do imóvel

Renato Soares Bastos - nº USP 3560161

Renan Brienza Simões - nº USP 8996503

Vinícius Alvarenga e Veiga - nº USP 8996483

ARRAZOADO - 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,

Novamente prestes a reunimo-nos com as partes interessadas e com o Excelentíssimo Sr. Promotor do Ministério Público de Minas Gerais, reafirmamos nossos votos de sincera disposição em negociar e encontrar a melhor solução para a questão em debate. É notório o respeito da proprietária, Sra. Luísa Lopes, e da construtora por ela contratada, pela lisura do processo de conhecimento das questões de fato e de direito que envolvem essa disputa, assim como seu verdadeiro apreço pela legalidade, moralidade e preservação dos direitos fundamentais, dentre eles a garantia da propriedade privada.

O que se pôde notar na primeira audiência pública foram alguns argumentos discursivos questionáveis, levantados tanto pela Procuradoria Geral do Município de Belo Horizonte, quanto pelos Deputados Estaduais de Minas Gerais. Em síntese, a ser explorado mais detalhadamente à frente, são estes os argumentos equivocados: (i) o loteamento para fins imobiliários da propriedade privada da Sra. Luísa é imoral; (ii) o loteamento não soluciona as questões ambiental e social; (iii) a proprietária deveria construir seu projeto de parcelamento do solo com base na estação ecológica.

É importante dedicar um espaço à explicitação da impertinência da consideração equivocada feita pelos Deputados e pelo Município de que o empreendimento imobiliário a ser realizado na propriedade da Sra. Luísa seria algo imoral, visto que degradaria o meio-ambiente e desconsideraria a população carente de moradia. Note-se que essa perspectiva de desvalorização da livre iniciativa e da depreciação do princípio de garantia da propriedade privada é incompatível com a Constituição Federal de 1988, sobretudo no que

tange à livre iniciativa (arts. 1º, IV, e 170, caput) e à propriedade privada (arts. 5º, XXII e 170, II).

Dessa forma, não constitui argumento jurídico válido qualquer discurso que, desconsiderando o valor da propriedade privada e da livre iniciativa para o ordenamento brasileiro, sustente que o lote em questão deva servir apenas aos interesses ambientais ou de moradia social. Essa tese, levantada pelos Deputados e pelo Município, além de ser nitidamente inconstitucional, é desrespeitosa com os preceitos fundantes de nossa sociedade. Ressalte-se a importância da consideração dos interesses de defesa do meio ambiente e da justiça social, contanto que estes sejam perquiridos a partir da base estrutural que é a garantia da propriedade privada e do cumprimento de sua função social.

Superada a ideia de que o lote em disputa deveria servir apenas à questão ambiental e social, desconsiderando-se a existência de uma proprietária que tem, por direito, a garantia de preservação de seu patrimônio, podemos partir para o próximo argumento. Destaque-se que empreender não é crime, segundo a Constituição Federal, e que a legitimidade da intenção de loteamento da gleba por parte da proprietária é facilmente comprovável. Não se pode usar, com sensatez, o argumento maniqueísta de que o Setor Privado sempre comete injustiças e que o Setor Público é sempre coerente e eficaz em sua busca do interesse público. Ambos têm suas complexidades e não funcionam separadamente. Destaque-se as inúmeras benfeitorias para o país já realizadas pelo setor imobiliário, como por exemplo, a provisão de habitação para a grande maioria das famílias brasileiras.

Ainda nesse sentido, os Deputados frisaram o dano ambiental que tal empreendimento causaria. Pois veja-se: caso o dano fosse, de fato, intolerável, o Município deveria ter regras de licenciamento ambiental mais severas - esfera em que o ente estatal pode agir a fim de preservar o meio ambiente. Faz-se necessário reafirmar uma obviedade: a proprietária e a construtora estão dispostas - e legalmente vinculadas - a cumprir todas as regras ambientais existentes na etapa de licenciamento. Assim, a parte do terreno que é destinada, por exemplo, a reserva ambiental legal, será preservada. Não há que se falar, juridicamente, em destruição do meio ambiente, visto que este, preservado que deve ser segundo os preceitos legais, assim o será.

Frisa-se: o projeto de loteamento tem preocupações claras com a questão ambiental, indo além do regramento do Código Florestal, na reserva de área verde, como bem pode ser observado na imagem ilustrativa do empreendimento. Além disso, o condomínio é de baixo

impacto, vez que não provocará adensamento populacional, pelo fato de não atingir duas dezenas de lotes. Serão quinze lotes de 1.000 m².



Por outro lado, não cabe à Sra. Luísa qualquer manifestação relativa às pessoas que invadiram sua propriedade. Por mais triste que seja a situação das pessoas sem moradia, a esfera em que providências podem ser tomadas é a estatal. Após manifestação dos diversos órgãos de defesa e apoio às famílias sem teto acerca da insuficiência de recursos e da necessidade de inscrição e cadastro nos programas regulares de moradia social, não há o que se fazer senão ajuizar a ação de reintegração de posse, visto que o ônus das injustiças sociais não pode recair exclusiva e arbitrariamente em cima do patrimônio da Sra. Luísa. Todo o sistema tributário, para o qual ela já contribui - e que a realização do empreendimento imobiliário aumentará o recolhimento de tributos - está estruturado para que, justamente, essas injustiças sociais sejam resolvidas pelos entes públicos.

Outro argumento é o de que o projeto de uso e parcelamento do solo apresentado pela proprietária Luísa em parceria com a construtora contratada deveria seguir as regras da Estação Ecológica do Cercadinho. Veja-se: a Lei que cria essa Estação foi promulgada, declarando a desapropriação para fins de utilidade pública, sendo previsto o prazo de cinco anos para a efetivação da desapropriação, mediante indenização prévia, justa e em dinheiro.

Isso não ocorreu. O Estado de Minas Gerais perdeu a possibilidade de realizar a desapropriação, considerando-se a caducidade do dispositivo legal após o prazo de 5 anos (cf. Decreto-lei nº 3.365/41, art. 10). A partir do momento em que a Lei caducou, não há mais que se falar em Estação Ecológica, visto que ela nunca foi de fato constituída. Se não há para o ordenamento jurídico, não existe para fins de vinculação do projeto de parcelamento do solo apresentado.

Ademais, reafirma-se que 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. O entendimento de que o protocolo realizado cristaliza a relação jurídica e gera direito adquirido para a proprietária. E, por fim, que o imóvel em questão está situado em área rural, atraindo a lei 8.629/93, que em seu Art. 2º, §6º, dado esbulho possessório praticado pelo movimento de moradia, um conflito fundiário de caráter coletivo, ainda em curso, inviabiliza qualquer ato administrativo de desapropriação do Município de Belo Horizonte.

Resta, assim, suficientemente demonstrada a legalidade o parcelamento da gleba para seu loteamento pretendido pela Sra. Luísa Lopes, já que esse intuito está amparado pelos fins constitucionais, legais e sociais de uso economicamente racional da propriedade privada, de acordo com os preceitos de proteção ambiental. Portanto inexistem motivos para que a ocupação popular lá instalada se mantenha, pois as terras possuem um reconhecido potencial econômico-social, há anos perseguido por sua proprietária.

Diante de tudo o que foi apresentado, requer-se, mui respeitosamente, que o Ministério Público atue em favor do parcelamento e loteamento da gleba uniformemente em todos os processos administrativos e judiciais que envolvam questões atinentes ao uso e à destinação das terras que foram objeto da caducada Lei que criava a Estação Ecológica do Cercadinho e pertencem à Sra. Luísa Lopes.