



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO DO ESTADO

Curso: Intervenção Estatal na Propriedade (DES 0424) – 2º semestre de 2018

Dias da semana e horário: sextas-feiras, das 18h20min às 19h55min

Professor: Rodrigo Pagani de Souza

Estagiário docente do PAE (doutorando): Fernando Couto Garcia

Role play – O caso da Estação Ecológica do Cercadinho

I. Descrição do caso fictício

Luísa Lopes, proprietária de uma área de vinte mil metros quadrados correspondente ao quarteirão nº 7 do Bairro Santa Lúcia, no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, apresentou à prefeitura local projeto de parcelamento do solo urbano, pretendendo transformar seu terreno, que constitui uma gleba, em um conjunto de lotes destinado à edificação de habitações unifamiliares.

Contudo, o Município de Belo Horizonte indeferiu o projeto de parcelamento, tendo em vista que a gleba de propriedade de Dona Luísa se encontra inserida no perímetro da Estação Ecológica do Cercadinho, criada pela Lei Estadual nº 15.979, de 2006. A decisão foi baseada no parágrafo único do art. 4º da citada lei, que estabelece que até que a área esteja sob domínio e posse do Poder Público – o que só poderá ocorrer mediante desapropriação – *“fica proibida qualquer forma de desmatamento de vegetação nativa ou outra atividade que possa contrariar as finalidades de criação da Estação Ecológica”*.

Aconselhada por seus advogados, D. Luísa aguardou por diversos anos que o Estado de Minas Gerais, que instituiu a estação ecológica, apresentasse proposta de aquisição do seu terreno ou ajuizasse ação judicial de desapropriação, o que nunca ocorreu. Quando a Lei Estadual nº 15.959, de 2006, ultrapassou cinco anos de vigência, D. Luísa apresentou à Secretaria de Estado de Meio Ambiente requerimento administrativo ao Estado de Minas Gerais, pedindo que fosse certificado que a declaração de utilidade pública contida no art. 4º, *caput*, da citada lei estadual havia caducado, tendo em vista o decurso do prazo de cinco anos previsto no art. 10 do Decreto-lei nº 3.365, de 1941.

Após parecer da Procuradoria Geral do Estado, a Secretaria de Estado de Meio Ambiente defere o requerimento e certifica que o imóvel de propriedade de D. Luísa não se encontra mais sujeito à desapropriação e nem à limitação administrativa decorrente do parágrafo único do citado art. 4º da lei estadual.

D. Luísa, por meio de construtora contratada e dotada de procuração, apresenta ao

Município de Belo Horizonte novo projeto de parcelamento do solo urbano, instruído com esta certidão estadual. Contudo, antes que o Município apreciasse o novo projeto, a questão ganha grande relevância na mídia local após protesto de entidade ambientalista, que chega a bloquear trecho da BR-356, nas proximidades da divisa entre os municípios de Belo Horizonte e Nova Lima, destacando que o loteamento produziria expressivo impacto ambiental e que favoreceria um antigo e importante político local, parente próximo de D. Luísa, sócio majoritário da construtora que apresentou o novo projeto e, segundo alguns blogueiros ambientalistas, o verdadeiro dono do imóvel.

Após a repercussão do caso, cinco deputados estaduais, três deles filiados ao Partido Verde, ajuízam em conjunto ação popular em defesa do meio ambiente, sustentando que a proibição contida no 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 e, portanto, não estaria sujeita a qualquer prazo de caducidade, devendo prevalecer até que seja efetivamente implantada a estação ecológica.

Dias após o ajuizamento da ação popular, um grupo de quatrocentas famílias, integrantes da Associação Moradia para Todos, ocupa a gleba e ergue construções improvisadas, divulgando para a mídia local manifesto em que lembra antigas acusações de corrupção contra o político parente da proprietária do imóvel e aponta que a inércia do Estado de Minas Gerais estaria gerando o descumprimento da função social da propriedade do imóvel. No dia seguinte, D. Luísa ajuíza ação judicial de reintegração de posse contra a associação e as famílias que se instalaram no local. O juiz do caso agenda audiência de justificação de posse antes de apreciar o pedido de liminar feito por D. Luísa.

No entanto, antes que fosse realizada a audiência de justificação, a Câmara Municipal de Belo Horizonte aprova antigo projeto que modifica a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo e altera a zona em que se insere a gleba de D. Luísa e outras quatro glebas vizinhas, que passam a ser ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, que só admite a ocupação por edificações cuja tipologia é característica da população de baixa renda. O projeto de lei é sancionado pelo Prefeito Municipal em tempo recorde e publicado em edição extra do Diário Oficial do Município. No dia seguinte, o Governador do Estado de Minas Gerais, por sua vez, oficia o Procurador-Geral de Justiça, solicitando que ele proponha no tribunal de justiça local ação direta de inconstitucionalidade contra a lei municipal, tendo em vista que o objetivo do parlamento municipal teria sido frustrar o legítimo exercício da competência estadual de instituir estação ecológica. Em reação imediata, o Prefeito de Belo Horizonte também oficia o Procurador-Geral de Justiça, requerendo que apure a prática de ato de improbidade administrativa que teria sido cometido pelo Governador do Estado ao deixar que seus secretários acolhessem o requerimento administrativo inicialmente formulado por D. Luísa.

Após a edição da nova lei municipal, a Secretaria Municipal de Regulação Urbana indefere,

exclusivamente com base nela, o novo projeto de parcelamento do solo. Contra esta decisão, D. Luísa ajuíza ação judicial, sustentando que a nova lei violaria o princípio da igualdade, seu direito constitucional à propriedade e seu direito adquirido a edificar no local segundo o zoneamento vigente quando da apresentação do seu projeto.

A discussão toma a agenda de debates da mídia local, de modo que o Ministério Público do Estado de Minas Gerais resolve se posicionar sobre o caso. Contudo, dada a intensidade da polêmica, os promotores de justiça titulares das promotorias de defesa do meio ambiente, habitação e defesa dos direitos fundamentais, a pedido do Procurador-Geral de Justiça, se reúnem e decidem promover reunião pública conjunta para ouvir o posicionamento dos interessados e assim definir, de modo fundamentado, a posição institucional a ser defendida pelo Ministério Público perante o Poder Judiciário e as demais autoridades envolvidas no tema.

II. Instruções do *role play*:

Dada a situação fictícia referida, os estudantes, valendo-se de seus conhecimentos dos temas apresentados ao longo da disciplina **Intervenção Estatal na Propriedade**, deverão imaginar-se na condição de um dos agentes envolvidos no caso, quais sejam **1)** o Município de Belo Horizonte, assistido pela Associação Luta pela Moradia; **2)** o Estado de Minas Gerais; **3)** os advogados da proprietária do imóvel em questão e da construtora interessada em levar adiante o projeto de loteamento; **4)** os deputados estaduais autores das ações populares; e **5)** o Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Os grupos serão **sorteados** para representar um dos cinco grupos de interesse acima descritos. Feito o sorteio, caberá a **2 (dois) representantes do grupo realizar sustentação oral** apresentando os fundamentos jurídicos de suas posições, **sendo que um destes representantes deve ser escolhido pelo próprio grupo e o outro será sorteado no dia da apresentação.**

Os estudantes também deverão se preparar para, caso sejam sorteados no grupo decisor (Grupo 5), exercer o papel dos promotores que definirão, em decisão fundamentada, a posição institucional a ser adotada pelo órgão, apresentando uma resposta às demandas propostas pelos demais grupos.

A nota do grupo será única, salvo se algum dos alunos (inclusive o sorteado para fazer a apresentação) estiver ausente, caso em que este receberá nota zero no trabalho de role play, e, caso necessário, será sorteado outro aluno para substituí-lo. Nesta hipótese, a nota dos integrantes do grupo será decorrente da avaliação da apresentação e do arrazoado escrito, excetuada a nota do membro ausente, que será zero.

O problema não objetiva encontrar uma única solução correta, mas sim possibilitar a percepção dos elementos suficientes a defender uma posição, com a reflexão sobre os possíveis resultados e implicações das pretensões formuladas.

Antes da atividade, os grupos deverão ainda apresentar, por escrito, arrazoadado em no máximo 5 (cinco) páginas, contendo os argumentos mais relevantes utilizados pelo grupo (no caso dos Grupos 1 a 4) ou os argumentos identificados como mais relevantes e que fundamentam a decisão (Grupo 5), bem como suscitando possíveis argumentos em contrário e rebatendo-os. O arrazoadado escrito deverá ser entregue necessariamente via eDisciplinas previamente à aula em que apresentado no Role Play.

Na segunda semana de role play, os quatro primeiros grupos apresentarão réplicas à apresentação feita pelos demais na primeira semana e o quinto grupo apresentará sua conclusão.

A nota final do role play atenderá à solidez da posição jurídica construída, à forma de exposição em classe e à qualidade do trabalho escrito apresentado.

O *role play* vale 30% (quarenta por cento) da nota final.