



DIREITO ADMINISTRATIVO I - 2019

MONITORIA – 1º DE ABRIL

PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA:

“Em 20 de março de 2019, o Tribunal de Justiça de São Paulo julga a constitucionalidade do chamado direito de protocolo. Na prática, esse instrumento permite que empreendimentos sejam construídos na cidade seguindo regras anteriores àquelas estabelecidas pelo Plano Diretor da capital paulista, de 2014, e da lei do zoneamento, de 2016.

(...) O direito de protocolo está previsto em artigos das duas leis. Garante que obras sejam feitas conforme a legislação vigente no momento em que os projetos foram protocolados na prefeitura, e não no momento em que o empreendimento de fato vai ser construído. Ou seja, se uma empreiteira protocolou seu projeto antes da mudança da lei, fica valendo, para esse projeto, a lei antiga.

(...) Segundo Débora Ungaretti, pesquisadora do LabCidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, existe um procedimento em que construtores protocolam uma batelada de projetos quando a legislação está prestes a mudar, para garantir o uso da legislação vigente. Como a discussão de uma nova lei gera incertezas para o setor, ele entra em uma “corrida” para se prevenir caso aspectos da legislação aprovada sejam desfavoráveis para os construtores”.

Imagine que a construtora X submeteu à aprovação da Prefeitura, em janeiro de 2014, um projeto de construção de um edifício de 25 andares na Avenida Nievski. Em julho de 2014, porém, foi aprovado o novo Plano Diretor, de acordo com o qual o limite máximo para edificações na referida avenida foi reduzido de 30 para 15 andares. À luz do artigo 380 do Plano Diretor¹, o projeto foi aprovado em 2015 pela prefeitura, com base na legislação anterior.

Responda:

a) Se não houvesse previsão expressa na lei, qual legislação deveria ser aplicada para o licenciamento do projeto?

b) Uma vez aprovado o projeto, a construtora dá início às obras, com previsão de entrega em 2020. Em 2019, o TJ-SP declara inconstitucional o direito de protocolo e determina a aplicação da legislação vigente. Pode a prefeitura revogar a autorização que foi concedida para a construtora X?

c) Na decisão quanto à possível revogação do licenciamento, faz diferença o estágio em que as obras se encontram?

¹ Art. 380. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos desta lei.