

COMISSÃO DE FINANÇAS, LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA

PARECER

PROJETO DE LEI Nº 3863/2021

Autoriza o Poder Executivo a desafetar e permutar parte da área verde 5 (espaços livres de uso público), localizada no Bairro Estrela da Mata, transformando em equipamento urbano — Estação de tratamento de esgoto — ETE.

Trata-se de parecer acerca do Projeto de Lei nº 3.863/2021, que “Autoriza o Poder Executivo a desafetar e permutar parte da área verde 5 (espaços livres de uso público), localizada no Bairro Estrela da Mata, transformando em equipamento urbano — Estação de tratamento de esgoto — ETE.”

Para melhor compreensão acerca da proposição, pertinente analisá-la sob dois enfoques, conforme detalhado a seguir.

1) Desafetação e permuta de área verde:

Quanto ao primeiro ponto, importante destacar que eventual desafetação de bem público proveniente de parcelamento do solo é tema controvertido na doutrina e na jurisprudência, em razão do disposto no art. 17 da Lei Federal nº 6.766/1979.

De acordo com aludido dispositivo legal, é vedado ao loteador, desde a aprovação do loteamento, alterar a destinação das áreas públicas indicados no projeto (os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos).

Com base na interpretação teleologia da norma jurídica, o objetivo do legislador foi impedir que o incorporador alterasse a **finalidade pública** das áreas, assegurando à população espaços que são fundamentais para a ordem social e urbanística da nova localidade. Referidas áreas são fundamentais para o oferecimento de serviços públicos como abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, construção de escolas e postos de saúde, não podendo ser suprimidas para atender interesse privado do empreendedor, em prejuízo de toda a comunidade.

No caso constante no projeto ora em análise, verifica-se que a medida a ser adotada pelo Poder Executivo não vai de encontro à proteção conferida pela Lei.

I. Embora a área verde esteja sendo transformada em área institucional, o bem não perderá a finalidade pública e não sairá do Poder Público para integrar ao domínio do particular.

II. Também não haverá perda de área verde, haja vista que, conforme ofício nº 818/GABI/2021 encaminhado pelo Executivo, referida área será compensada em área remanescente atualmente pertencente ao loteador, que passará a ser do Município, assegurando o mesmo percentual de área verde definido anteriormente no projeto.

III - A comunidade do novo loteamento, portanto, continuará tendo espaço que cumpre função ambiental, estética e recreativa e que contribui para uma melhor qualidade de vida da sua população, não figurando, portanto, em retrocesso ambiental.

IV – Além disso, a medida não prejudicará a ordem social e urbanística local, pois continuará sendo observada a proporcionalidade preconizada no art. 4º, inciso I, da Lei Federal n 6.766/1979.

Feito tais considerações, a Comissão critica os termos “desafetação” e “permuta” utilizados no projeto de lei ora em análise. A área não será desafetada¹ para se tornar bem dominical e não se tornará susceptível de ser alienada, pois se manterá afetada a uma destinação pública. Também não ocorrerá permuta entre uma área particular e uma área pública, pois ambas pertencerão ao domínio do Poder Público, ocorrendo apenas a compensação de área verde.

Portanto, feita as emendas necessárias para a correção dos termos utilizados na proposição e destacada as peculiaridades que afastam a aplicação do art. 17 da Lei Federal nº 6.766/79, entende-se pela viabilidade da aprovação do projeto nesse quesito.

Importante destacar, ainda, a anuência dos órgãos ambientais municipais quanto ao escopo do PL, manifestada pelo Secretária Municipal de Meio Ambiente por meio do Ofício nº 818/ GABI/2021 (Memorando nº 341/2021) e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente por meio do Ofício nº 52/2021/ SEPLADE (Memorando nº 380/2021).

¹ José dos Santos Carvalho Filho: “o bem se diz desafetado quando não está sendo usado para qualquer fim público”.

Alexandre Mazza: “Desafetação, ao contrário, é a situação do bem que não está vinculado a nenhuma finalidade pública específica”.

Fernanda Marinela: “A desafetação é um fato administrativo que retira o destino público, deixando o bem de servir a uma finalidade pública. Assim, caso o bem esteja sendo utilizado para atender a uma necessidade pública, por exemplo, usado como praça ou como escola pública, mas, por alguma razão, deixe de atender a esse interesse, desvinculando-se de uma destinação pública, diz-se que esse bem foi desafetado. Deixa de ser de uso comum do povo ou de uso especial para se transformar em bem dominical, aquele que não tem finalidade pública”.

2) Implantação da ETE:

Os membros da Comissão, juntamente com engenheiro ambiental Sr. Átila Assis, que voluntariamente se prontificou para auxiliar na análise da proposição, ao realizarem visita no loteamento Estrela da Mata no dia 24/02/2022, perceberam que, embora o projeto de lei busque obter autorização legislativa para que o Executivo pudesse adotar todas as medidas necessárias para a construção da ETE na área pública, todas as intervenções já haviam sido concretizadas pelo particular e pelo Poder Público, sem que tal fato tivesse sido informado à Casa Legislativa.

Não bastasse a ausência de autorização legislativa anterior, também se apurou que a ETE foi instalada sem licenciamento ambiental, em que pese a manifestação da SEMAM pela concordância do projeto.

Nos termos do Ofício nº 918/GABI /2021:

Atendendo ao ofício de Vossa Excelência nº 1157/2021/SAPL/SG, da Comissão de Finanças, Legislação e Justiça solicita o envio de cópia da documentação referente ao licenciamento ambiental da Estação de Tratamento de Esgoto ETE, que trata o PL 3.863/2021, **informamos que não há protocolo com o fim de licenciamento ambiental na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para o empreendimento em questão**, apesar do empreendedor já ter sido cientificado da necessidade de providenciar, pois a operação só será autorizada após o licenciamento. (Grifo nosso)

Já no Ofício nº 818/GABI/2021 (Memorando nº 341/2021):

Em relação ao questionamento especificado no item 3, esta Secretaria Municipal de Meio Ambiente manifesta que não se opõe à permuta pretendida no PL 3863/2021, tendo em vista que, ambientalmente não há qualquer impedimento legal para tal situação.

Por se tratar de atividade causadora de degradação ambiental, em especial pela emissão de odores provenientes do tratamento, torna-se fundamental a elaboração de estudos para verificar a viabilidade do empreendimento e os impactos sociais e ambientais na comunidade local, o que parece não ter sido realizado, considerando as poucas informações enviadas a esta Casa.

Importante destacar que a aquisição e implantação da ETE foi medida exigida pelo próprio Poder Executivo ao loteador, após aprovação do projeto, como condicionante adicional do loteamento (ata de reunião de 28/01/2021),

após a aprovação do projeto pela prefeitura. Além disso, a estação foi construída em área pública, com ciência das autoridades municipais.

Sobre este ponto, já houve manifestações nesta Casa no sentido que as atas de comissões, conselhos municipais e semelhantes, devem obrigatoriamente ser publicadas. É comum sermos surpreendidos por exigências impostas pelo poder executivo, sob a forma de condicionantes ambientais, por impacto de vizinhança ou impacto urbano, sem a devida publicidade e transparência, requisitos obrigatórios dos atos administrativos. Não há legitimidade para atos formalizados sem publicidade e controle social.

Vislumbra-se, *a priori*, não somente descumprimento de norma ambiental por parte do loteador, como também condescendência do órgão municipal por permitir a implantação irregular do empreendimento poluidor. O fato se torna ainda mais grave considerando as atribuições de licenciamento, fiscalização e controle de atividades potencialmente poluidoras assumidas pelo órgão ambiental do Município após formar convênio com a Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD).

3) A viabilidade de aprovação do projeto de lei, com emendas.

Não obstante a apuração de eventual infração ambiental, a Comissão não vislumbra impedimento para aprovação do projeto de lei, sob o ponto de vista urbanístico, desde que a aprovação seja acompanhada de providências formais quanto à proteção do meio ambiente local.

Aliás, autorizar a transformação das áreas, a compensação ambiental e a aquisição da estação são medidas necessárias para que o loteador e o Poder Executivo possam regularizar o empreendimento perante os órgãos competentes de acordo com as normas ambientais.

Além disso, a aprovação do projeto favorece o crescimento local e o desenvolvimento de atividades habitacionais, sociais e econômicas em nosso município, assim como evita que terceiros de boa-fé, que adquiriram áreas no novo bairro, sejam prejudicados ao ficarem impedidos de obter o “habite-se” do loteamento.

Todavia, para que a proposição legislativa se torne fidedigna à realidade e a Comissão não se torne omissa quanto ao seu dever fiscalizatório, os membros, com base na fundamentação supra, sugerem as seguintes medidas:

- I)** emendas modificativas, para retirar os termos “desafetação” e “permuta”, prevendo a possibilidade de o Poder Executivo transformar a área verde em área institucional, receber a estação de tratamento de esgoto adquirida pelo particular e compensar a área verde

- suprimida em área remanescente do loteador, passando referida área a integrar o domínio do Município (projeto de lei substitutivo em anexo);
- II) emenda aditiva, para prever que a implantação da estação de tratamento de esgoto deverá observar as normas ambientais pertinentes (projeto de lei substitutivo em anexo);
- III) encaminhar denúncia aos órgãos ambientais competentes, em especial à Secretaria Estadual de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMAD), à Superintendência Regional de Meio Ambiente da Zona da Mata (SUPRAM) e ao Ministério Público Estadual para apuração das eventuais irregularidades.

Ao ser dessa forma, a Casa Legislativa pondera os fatos para tutelar todos os interesses públicos envolvidos, dando efetividade à sua função de legislar em prol da sociedade e de fiscalizar os atos do Poder Executivo.

Pelo exposto, a Comissão de Finanças, Legislação e Justiça, reunida para apreciar o projeto de lei epígrafado, é de parecer que este é constitucional, podendo, portanto, ser discutido e votado pelo plenário.

Sala das Comissões, 08 de março de 2022.

Paulo Augusto Malta Moreira

Ana Maria Ferreira Proença

Wagner Luiz Tavares Gomides

PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO DO LEGISLATIVO Nº 3.863/2021

Autoriza a alteração da destinação de área pública localizada no bairro Estrela da Mata; o recebimento, em doação, de área verde e obra de ETE, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ponte Nova aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a:

I – modificar a destinação de uma área de 443,644 m² (quatrocentos e quarenta e três vírgula seiscentos e quarenta e quatro metros quadrados), incluída numa área maior com 6.543,31 m² (seis mil e quinhentos e quarenta e três vírgula trinta e um metros quadrados), identificada como área verde 5, objeto da matrícula nº 33.281 do Serviço Registral de Imóveis de Ponte Nova, localizada no Bairro Estrela da Mata, conforme croqui e memorial descritivo constantes do Anexo I desta Lei, passando a integrar as áreas de equipamentos urbanos do referido loteamento;

II – receber, a título de doação, em caráter irreversível e sem encargos:

a) uma área de 443,644 m² (quatrocentos e quarenta e três vírgula seiscentos e quarenta e quatro metros quadrados), situada na área remanescente do bairro Estrela da Mata I, conforme croqui e memorial descritivo constantes do Anexo II desta Lei, passando a integrar as áreas verdes do loteamento, em compensação ao previsto no inciso I deste artigo;

b) obra destinada a implantação de ETE – Estação de Tratamento de Esgoto, conforme dimensões e memorial descritivo constante do Anexo III desta Lei.

Parágrafo único. O recebimento da Estação de Tratamento de Esgoto - ETE dependerá de comprovação de regular licenciamento ambiental, na forma da legislação especial, e sua operacionalização dependerá, nos termos da licença, da adoção de medidas mitigadoras dos danos sociais e ambientais.

Art. 2º O Município e o empreendedor realizarão processo competente para individualização e registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, sem encargos para o Município, bem como os devidos ajustes do loteamento, nos termos da legislação vigente.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições contrárias.

Ponte Nova – MG, de de .

Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal

Sandra Regina Brandão Guimarães
Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico