

Questão Discursiva 03558

Discorra, com base no fundamento legal e na jurisprudência, sobre a possibilidade de que a municipalidade proceda à desafetação de áreas destinadas a sistemas de circulação e à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público que tiveram o domínio transferido ao município durante o parcelamento do solo urbano.

Resposta #005604

Por: Ailton Weller 7 de Agosto de 2019 às 21:48

Como se sabe, a Constituição assegura aos municípios autonomia para dispor sobre seus bens e serviços, competência para suprir a legislação federal e estadual no que couber, ainda tem a obrigação de criar o plano diretor nos casos previstos no artigo 41 do Estatuto da Cidade, como o caso de cidades com mais de vinte mil habitantes. Por sua vez, o artigo 24, inciso I, da CF, preconiza ser de competência legislativa concorrente entre União e Estados, além do DF, dispor sobre direito urbanístico. Vale também enfatizar que a CF ressalta que a propriedade deverá cumprir sua função social e esta estará atendida se estiver de acordo com os requisitos de ordenação expressas no Plano Diretor (artigo 182, § 2º, da CF).

Diante do exposto, surgiu controvérsia sobre o comando previsto no artigo 17, da Lei de parcelamento do solo, que diz que os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, bem como o artigo 22 da referida lei prevê que desde a data do registro do loteamento passam a integrar o domínio do Município vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios público e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, no que vem a ser chamado de áreas institucionais. O conflito se dá em relação a possibilidade de o Município poder desafetar tais áreas para posterior alienação, ou seja, se o comando do artigo 17 da lei de parcelamento do solo é voltado apenas ao loteador, ou aplica-se também a municipalidade.

A princípio, sabe-se que os Municípios podem alienar bens públicos quando estes estiverem desafetados, ou seja, integrados a categoria de bens dominicais. De outro lado, o operador do direito não deve conferir aos dispositivos em comento interpretação meramente literal, deve se buscar uma interpretação sistemática, buscando-se em todo ordenamento jurídico a melhor solução a ser aplicada ao caso.

Portanto, conforme já decidido pelos Tribunais, não há óbice para os Municípios alienarem as áreas nesta condição que vierem a integrar o domínio público, desde que não haja disposição em sentido contrário nos âmbitos federal e estadual, assim como deverá ser analisado caso a caso, para se aferir eventual desproporcionalidade da medida de desafetação, ou seja, deve se aferir se tal medida é favorável ao interesse público, notadamente, se não prejudicará os interesses dos adquirentes dos lotes, assim também se já estão à disposição os equipamentos urbanos pelos quais a norma autoriza a transferência, sob pena de se transformar o instituto em verdadeira desapropriação indireta prevista em lei.