



Assunto: **PARECER ao Projeto de Lei Complementar do Executivo nº 7 de 2025**

Na data do protocolo.

Ementa: Autoriza a inversão de destinação de área verde por área institucional e de área institucional por área verde, ambas situadas no interior do Condomínio Flamboyants, e a posterior desafetação e alienação da área que passará a ter destinação institucional, e dá outras providências.

I. PARECER:

Trata-se da análise do Projeto de Lei Complementar nº 007/2025, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que propõe a inversão da destinação de áreas públicas localizadas no interior do Condomínio Flamboyants, consistindo na transformação de parte de uma área verde em área institucional e de uma área institucional em área verde, bem como a desafetação e alienação da área que passará a ter destinação institucional. As áreas envolvidas apresentam as seguintes características: a área verde, cadastrada sob nº 37533, possui 6.850,00 m², sendo 3.476,40 m² destinados a uso institucional; já a área institucional, cadastrada sob nº 37532, tem 4.050,00 m² e é caracterizada por vegetação nativa consolidada, sendo destinada a se tornar área verde. Constam nos autos o Relatório nº 01/2025 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária Mercadológica.

A proposta envolve alteração relevante na destinação de áreas públicas e, portanto, está submetida a princípios constitucionais e normas urbanísticas, como o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225 da CF/88), a exigência de gestão democrática e estudos técnicos para intervenções urbanísticas (Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade), a proteção ambiental e o planejamento urbano previstos na Lei Orgânica Municipal, bem como o regramento do Plano Diretor, que define funções sociais da propriedade e destinações urbanísticas. Qualquer modificação nesse sentido exige motivação técnica robusta, sob pena de violação ao princípio da função socioambiental da propriedade urbana e ao princípio da proibição de retrocesso ambiental.



No caso, a justificativa apresentada limita-se a apontar a avaliação mercadológica e informações genéricas sobre a vegetação das áreas, não havendo Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) que comprove a viabilidade ambiental da mudança, nem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), exigido pelo art. 36 do Estatuto da Cidade quando a alteração pode gerar impactos urbanísticos. Também não foi realizada audiência pública, descumprindo o art. 40, §4º, II, do Estatuto da Cidade. Tais ausências comprometem a legalidade e a legitimidade da proposta, que não se trata de simples ajuste cartorial, mas de mudança substancial com implicações ambientais e urbanísticas relevantes.

Áreas verdes cumprem papel essencial na mitigação de ilhas de calor, drenagem natural das águas pluviais, preservação da biodiversidade urbana e oferta de espaços de lazer e convívio comunitário. A substituição parcial de uma área verde por área institucional, mesmo acompanhada da conversão de outra área, não garante a manutenção do equilíbrio ambiental sem estudos técnicos que comprovem a equivalência funcional. Essa alteração, sem fundamentação adequada, pode configurar retrocesso ambiental, vedado pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, por reduzir a destinação de espaços públicos à preservação ambiental sem justificativa robusta.

Além disso, a alienação de bens públicos exige observância ao art. 76 da Lei nº 14.133/2021, que determina motivação qualificada, avaliação prévia e demonstração clara do interesse público específico. No presente caso, a motivação apresentada restringe-se à afirmação genérica de que os recursos obtidos serão aplicados em investimentos públicos, sem comprovar que a alienação da área é a medida mais adequada para atingir tal finalidade.

Diante da ausência de estudos técnicos ambientais e urbanísticos, da falta de participação popular e da insuficiência de motivação jurídica e técnica para a alienação pretendida, a aprovação do projeto nos moldes apresentados poderá configurar vício de legalidade e nulidade do ato, conforme entendimento consolidado na Súmula 473 do STF.



II. VOTO EM SEPARADO:

Assim, voto pela rejeição do Projeto de Lei Complementar nº 007/2025, recomendando o sobrestamento de sua tramitação até que sejam apresentados estudos técnicos que demonstrem a viabilidade da inversão de destinação e da alienação, que seja realizada audiência pública com participação da comunidade local e que seja apresentada fundamentação jurídica e técnica específica que comprove o atendimento ao princípio da função socioambiental da propriedade e à legislação vigente. Tal cautela é necessária para resguardar o interesse público, a preservação do meio ambiente, a segurança jurídica e o cumprimento dos princípios constitucionais e urbanísticos que regem a gestão das áreas públicas do Município.



Rose Oliveira (PT)

Vereadora