



1.13.

INFORMAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA CEPJHU 7234550

ASPECTOS LEGAIS DA DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS NAS CIDADES

Referência: Inquérito Civil nº MPMG-0446.17.000007-4 (SEI 19.16.1587.0135235/2022-71)

Assunto: Proteção e preservação das áreas públicas nas cidades à luz da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade. Análise das diretrizes constitucionais e legais relacionadas à política urbana, destacando a garantia do direito a cidades sustentáveis, o planejamento do desenvolvimento urbano, o controle do uso do solo e a proteção do meio ambiente. Impactos da supressão ou redução de áreas públicas na qualidade de vida e no desenvolvimento urbano. Violação de direitos do consumidor adquirente de lote. Responsabilidade do poder público municipal na definição de parâmetros urbanísticos, fiscalização e aprovação de projetos de parcelamento do solo. Importância dos espaços públicos para o bem coletivo e a necessidade de observância das normas urbanísticas para garantir a sustentabilidade ambiental e o equilíbrio urbano. Aspectos legais relacionados à desafetação e alienação de bens públicos e os requisitos mínimos de infraestrutura e áreas públicas previstos em legislação específica. Necessidade de observância da

gestão democrática das cidades. Áreas verdes urbanas são regidas por normas constitucionais que as protegem como espaços territoriais especialmente protegidos, devido às suas finalidades ambientais. Além das exigências normativas para sua destinação, há óbices a sua supressão ou redução: 1. Exigência formal de lei para qualquer alteração ou supressão, em consonância com o compromisso constitucional com o não retrocesso ambiental; 2. Exigência material de que tais alterações não comprometam os atributos que justificam sua proteção, como expressão da vedação ao retrocesso ambiental. A jurisprudência reforça a inalienabilidade dessas áreas, destacando a necessidade de proteger o interesse público. A permuta de áreas verdes e institucionais pelo Município de Nepomuceno viola o ordenamento jurídico vigente, comprometendo a sustentabilidade urbana e sujeitando o município à responsabilização por danos ambientais e urbanísticos.

1. OBJETO

O Promotor de Justiça Eduardo Mendes de Figueiredo, da Comarca de Nepomuceno, solicita apoio desta Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo, para análise dos documentos encaminhados pelo Município de Nepomuceno referente à doação de áreas públicas, compreendidas como áreas verdes e institucionais.

2. ANÁLISE

HIPÓTESE DE SUPRESSÃO OU REDUÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS NAS CIDADES

A Constituição Federal, fundamentada na cidadania e na dignidade da pessoa humana (incs. II e III do art. 1º), garante a todos o direito à vida (art. 5º), à saúde, à moradia, à segurança (art. 6º) e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (art. 225 da CF).

No Capítulo dedicado à Política Urbana, a Constituição Federal atribuiu ao Poder Público municipal a execução da política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Sob a ordem constitucional, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) é a lei que enumera as seguintes diretrizes que devem pautar a execução da política urbana, dispondo, em seu art. 2º, entre outras:

I – **garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito** à terra urbana, à moradia, **ao saneamento ambiental**, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos,

ao trabalho e ao lazer, **para as presentes e futuras gerações;**

(...)

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

(...)

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

(...)

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

(...)

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

(...)

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

(...)

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

(...) (g. n.)

Observadas as diretrizes gerais acima, a Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766/1979) dispõe que os **loteamentos deverão atender, como requisito obrigatório, a existência de espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem** (art. 4º, I, da Lei), definindo-se, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento (art. 4º, §1º).

Em Minas Gerais, os municípios que não possuem legislação específica com os índices urbanísticos referidos no art. 4º, I, da Lei 6.766/1979, deverão aplicar os parâmetros previstos no Decreto Estadual 48.253/2021, segundo a qual o percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, devendo atender no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba para áreas

institucionais destinadas aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e no mínimo 10% (dez por cento) da gleba para os espaços livres de uso público, neles incluídas as áreas verdes urbanas. De fato, limitada a competência da União ao estabelecimento de normas gerais e na falta de legislação local, nestes casos o Estado exerce competência legislativa plena (art. 24, §§1º e 3º, c/c 30, I e II, da CF, c/c art. 10, §1º, I e II, da Constituição Estadual de Minas Gerais).

Ainda segundo a Lei 6.766/1979, 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** (art. 17 da Lei), sob pena de sanções (art. 43, parágrafo único da Lei), sendo que, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município (art. 22 da Lei), podendo, inclusive, terem seu registro requerido por este diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsão do parágrafo único do art. 22 da Lei 6.766/1979.

A alteração unilateral (por quem quer que seja) da destinação de espaços públicos inicialmente definidos no projeto de loteamento ou em restrições urbanísticas convencionais supletivas da legislação, além de vedada na Lei de Parcelamento do Solo, prejudica direitos e interesses dos consumidores adquirentes de lotes, que têm o direito de serem consultados antes de tais alterações serem feitas.

Com efeito, quando um consumidor adquire um lote, ele tem o direito de esperar que as características do loteamento sejam respeitadas, conforme apresentadas no projeto, sendo que a supressão ou redução de espaços públicos, a exemplo de áreas verdes urbanas, pode descaracterizar completamente o ambiente do loteamento, violando os princípios da publicidade da oferta e da boa-fé.

Os consumidores têm direito à informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços relacionados à implantação de um empreendimento de parcelamento do solo para fins urbanos, assim como à proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços (art. 6º, III e IV, do CDC).

A supressão ou redução dos espaços públicos pode resultar em uma diminuição do valor dos lotes, pois os espaços públicos são vistos como um atrativo para os compradores, considerando a promessa de serviços, infraestrutura e facilidades na vizinhança, que repercutem na qualidade de vida, contribuindo para o valor dos lotes.

Com efeito, **a importância dos espaços públicos é tamanha que**, na hipótese de execução de loteamento sem a adequada destinação das áreas públicas exigidas na Lei, **o loteador deve ressarcir o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas** (art. 43, parágrafo único, da Lei 6.766/1979).

A redução de áreas públicas para os equipamentos urbanos (de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado) e comunitários (de educação, cultura, saúde, lazer e similares) tem o condão de comprometer o planejamento urbano, a qualidade de vida

da população, causando impactos negativos na cidade, pois obriga parte da população a ter que se deslocar para outros bairros ou partes da cidade, a fim de gozar das facilidades propiciadas por estes equipamentos e espaços públicos²².

Averbe-se que **as disposições descritas nos artigos 17 e 43 da Lei 6.766/1979**, conquanto sejam endereçadas prioritariamente ao parcelador, **também vinculam o Poder Público municipal**, já que é ele quem, na condição de ordenador do território municipal (art. 30, VIII, da CF), tem o dever de fixar os percentuais dos espaços públicos, segundo critério de proporção com a densidade de ocupação²³, e é responsável pela emissão de diretrizes urbanísticas (art. 6º da Lei 6.766/1979), aprovação e fiscalização dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos (art. 12 e ss. da Lei), sendo garante da ordem urbanística, incluída a observância dos requisitos mínimos para a implementação do direito à cidade sustentável.

Vale destacar que o cumprimento das normas urbanísticas é de interesse de todos, pois o Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, parágrafo único do Estatuto), de modo que aos municípios compete, inclusive, regularizar parcelamentos do solo para fins urbanos não autorizados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes (art. 40 da Lei 6.766/1979). Ainda na linha do interesse público e do caráter vinculativo e cogente das normas urbanísticas, é de se considerar que as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados à ordem urbanística, ao meio ambiente e ao consumidor são disciplinadas pela Lei de Ação Civil Pública (Art. 1º da Lei 7.347/1985), assim como sucede com todos os interesses difusos e coletivos, demandam a atuação obrigatória do Ministério Público, Instituição constitucionalmente encarregada da proteção dos interesses sociais, quando não como autor da ação, sempre como fiscal da lei (art. 5º, §1º, da Lei).

Neste sentido, do interesse público e da vinculação dos municípios com a observância de requisitos mínimos relacionados aos espaços públicos, encontramos o voto do eminente Ministro Adhemar Maciel, do Superior Tribunal de Justiça, ao comentar o art. 4º da Lei 6.766/1979, no curso do julgamento do Recurso Especial n. 28058, *verbis*:

Esse **dispositivo destaca os pressupostos mínimos do loteamento relativamente às áreas de uso comum, cuja fiscalização depende da municipalidade. Exige**, portanto, que o **loteador destaque áreas mínimas, tendo em vista a comodidade da população, a saúde e a segurança da comunidade**. Portanto, *embora a norma se dirija ao loteador, parece-me, mais uma vez, que a*

22 NEVES, F. H. Planejamento de equipamentos urbanos comunitários de educação: algumas reflexões. **Cadernos Metrópole**, v. 17, p. 503–516, nov. 2015

23 ARFELLI, A. C. ÁREAS VERDES E DE LAZER: CONSIDERAÇÕES PARA SUA COMPREENSÃO E DEFINIÇÃO NA ATIVIDADE URBANÍSTICA DE PARCELAMENTOS DO SOLO. **Revista de Direito Ambiental**, v. 33, p. 33–51, mar. 2004.

ideia que lhe é subjacente é a de proteger o interesse dos administrados, outorgando ao poder público essa tutela.

Existe, em relação a esses bens, uma espécie de separação jurídica entre o sujeito de direito da propriedade, o Município, e o seu objeto, a comunidade. Assim, **embora a norma jurídica em apreço se dirija ao loteador, retirando-lhe de forma expressa o poder de disponibilidade sobre as praças, ruas e áreas de uso comum, a razão de ser da norma**, isto é, o seu espírito, **cria limitações à atuação do Município**, pois, **a Administração que fiscaliza não pode violar a norma.**

Como salientei, o objetivo da norma jurídica é vedar ao incorporador a alteração das áreas destinadas à comunidade. Portanto, não faz sentido, exceto, em casos especialíssimos, possibilitar à Administração a fazê-lo. (...) Ademais, a importância do patrimônio público deve ser aferida em razão da importância da sua destinação.

Assim, os **bens de uso comum do povo possuem função *ut universi***. Constituem um patrimônio social comunitário, um acervo colocado à disposição de todos. Nesse sentido, **a desafetação desse patrimônio prejudicaria toda uma comunidade** de pessoas, indeterminadas e indefinidas, diminuindo a qualidade de vida do grupo.

Dessarte, existe uma espécie de hierarquia de bens públicos, consolidada não em face do seu valor monetário, mas segundo a relação destes bens com a comunidade. Por isso, **não me parece razoável que a própria Administração diminua sensivelmente o patrimônio social da comunidade. Prática, aliás, vedada por lei, pois o art. 4º impõe áreas mínimas para os espaços de uso comum.** Incorre em falácia pensar que a Administração onipotentemente possa fazer, sob a capa da discricionariedade, atos vedados ao particular, se a própria lei impõe a tutela desses interesses. (g. n.)

Também em razão do interesse coletivo acerca dos espaços de uso público, é de se considerar que desafetações para sua alienação, com supressão ou redução no meio ambiente urbano, devem se sujeitar ao primado da gestão democrática das cidades, preconizado expressamente pelos arts. 2º, II, e 43, do Estatuto da Cidade:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(...)

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)

Sobre a necessidade de participação popular para a edição de lei visando à autorização para a desafetação e alienação de áreas institucionais pelo município, o TJSP decidiu que:

(...) AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. **Lei Complementar nº 512**, de 11 de fevereiro de 2019, do Município de Serrana, **que autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, mediante dação em pagamento, imóveis pertencentes ao patrimônio municipal**. A Constituição do Estado de São Paulo, em seu artigo 180, inciso VII, alíneas “a”, “b” e “c” traz **hipóteses excepcionais em que se admite a desafetação de área de uso institucional**. Os excertos impugnados são inconstitucionais porque a desafetação em comento visa a quitação de parte de dívida de precatório, por meio de dação em pagamento – hipótese não excepcionada pela Constituição Bandeirante no dispositivo supramencionado. Ademais, **verifica-se da análise do projeto de lei que resultou na lei ora impugnada que não ocorreram estudos técnicos para a avaliação da viabilidade da proposta, não tendo havido, ainda, nenhum tipo de consulta à população interessada. A participação popular a que se referem as normas, é a participação direta, por meio de debates, conferências, audiências e consultas públicas, tendo em vista que a matéria tratada pelo direito urbanístico interfere diretamente no cotidiano dos munícipes, não sendo suficiente a participação indireta, consistente na aprovação de leis por meio dos representantes escolhidos pela população**. (...) (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2277694-66.2019.8.26.0000; Relator (a): Alex Zilenovski; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 17/06/2020; Data de Registro: 18/06/2020)

Como se vê, o ordenamento jurídico promove a existência perene e, portanto, sustentável, de bens públicos para uso do povo, visando assegurar a sadia qualidade de vida, segurança e comodidade da comunidade que habita o meio urbano, o que consubstancia a diretriz de se evitar o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana, assim como a deterioração das áreas

urbanizadas e a degradação ambiental (art. 2º, VI, da Lei 10.257/2001), sobretudo quanto à observância dos parâmetros urbanísticos mínimos de parcelamento e ocupação do solo previstos no art. 4º, I, da Lei 6.766/1979, essenciais para a expansão urbana compatível com os limites da sustentabilidade ambiental (art. 2º, VIII, da Lei 10.257/2001) e para a proteção do meio ambiente natural e construído (art. 2º, XII, da Lei).

A propósito da impossibilidade de desafetação e alienação indiscriminadas de bens públicos, também já decidiu o TJMG que:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. **LOTEAMENTO. DESAFETAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE.** RECURSO PROVIDO.

1. A Lei Federal nº 6.799/79 dispõe que, em todo parcelamento para fins urbanísticos, deverão ser reservadas áreas institucionais proporcionais à densidade de ocupação, cabendo à municipalidade, dada sua competência constitucional suplementar, definir o percentual de tais áreas, que passam ao domínio público quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ter sua destinação alterada, salvo em casos previstos na norma federal.

2. **A área institucional não pode ser desafetada, contudo, se o percentual originalmente previsto no loteamento for superior ao exigido por lei, poder-se-ia admitir a desafetação no tocante ao excesso.**

3. **Havendo indícios de que a desafetação teria ultrapassado os limites da discricionariedade da Administração Pública, implicando em violação da legislação municipal vigente à época dos fatos, impõe-se a concessão da tutela específica.** (TJMG -Agravado de Instrumento-Cv 1.0702.11.070096-1/001, Relator(a): Des.(a) Pedro Bitencourt Marcondes, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/09/2012, publicação da súmula em 25/09/2012)

EMENTA: AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LIMINAR - MUNICÍPIO -**DESAFETAÇÃO - ÁREAS INSTITUCIONAIS - REQUISITOS CONFIGURADOS - REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA.**

1. Estando demonstrado nos autos, os requisitos norteadores da decisão liminar em ação civil pública, **posto que o Município de Uberlândia, através da edição de lei municipal está a desafetar áreas institucionais para a construção de moradias populares, em ofensa a Lei de Urbanística e ao meio ambiente, deve ser deferida liminar para determinar a abstenção de edificações e alienações na localidade.** (TJMG - Agravado de Instrumento-Cv 1.0702.11.049444-1/001, Relator(a): Des.(a) Teresa Cristina da Cunha Peixoto, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/09/2012, publicação da súmula em 25/09/2012)

Assim, além de todas as exigências normativas envolvendo a desafetação e alienação de bens públicos, no contexto da ordem urbanística será ainda necessário observar os requisitos mínimos de infraestrutura e percentuais das áreas públicas previstos no art. 4º, I e §1º, da Lei 6.766/1979

(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv1.0702.12.018625-0/001, Relator(a): Des.(a) Antônio Sérvulo, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/11/2012, publicação da súmula em 07/12/2012).

ESPECIFICIDADES NA HIPÓTESE DE SUPRESSÃO OU REDUÇÃO DE ÁREAS VERDES URBANAS

Em acréscimo a tudo o que se disse acerca do regime jurídico aplicável à destinação de áreas públicas em parcelamentos do solo para fins urbanísticos, é de se considerar que a propósito das áreas verdes urbanas incide, em especial, a disciplina constitucional sobre os espaços territoriais especialmente protegidos em razão das suas finalidades ambientais, conforme previsão do inc. III do §1º da Constituição Federal.

De fato, conforme observado por Benjamin²⁴, considerando que o discurso dos direitos por vezes sensibiliza menos o implementador do que o discurso dos deveres, a Constituição combinou a técnica de prescrição do direito fundamental ao meio ambiente com a da imposição de deveres específicos ao Poder Público, entre os quais o de definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção (inc. III do §1º do art. 225 da CF).

Note-se, aqui, que, além das exigências normativas relacionadas à alienação de bens públicos de uso comum do povo, a Constituição erige dois óbices à alteração e supressão de quaisquer espaços territoriais especialmente protegidos em razão da efetividade do direito ao meio ambiente:

1º) de ordem formal, consistente na exigência de lei para supressão ou alteração dos espaços protegidos, isto é, embora tais espaços possam ser criados por vários instrumentos, só poderão ser eliminados ou reduzidos por lei formal, exigência que expressa o compromisso do texto constitucional com a vedação ao retrocesso ambiental²⁵;

2º) de ordem material, a significar que a alteração ou supressão não pode comprometer os atributos que justificaram a proteção do espaço, que remata a vedação ao retrocesso ambiental.

Os dois elementos, formal e material, operam de forma independente e não excludente, de modo que, havendo risco de comprometimento de apenas um desses requisitos, não poderá ser admitida a alteração ou a supressão do espaço protegido.

No meio ambiente urbano, uma das formas de instituição destes espaços territoriais se deu por meio da

24 BENJAMIN, A. H. Constitucionalização do ambiente e ecologização da Constituição brasileira. In: **Direito constitucional ambiental brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 111; BENJAMIN, A. H. DE V. O meio ambiente na Constituição Federal de 1988. **Informativo jurídico da Biblioteca Ministro Oscar Saraiva / Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, v. 19, n. 1, p. 37–80, jun. 2008, p. 65.

25 SOUZA, A. C.; PLÍNIO, D. ESPAÇOS TERRITORIAIS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS: PODER PÚBLICO E COLETIVIDADE NA PROMOÇÃO DO MEIO AMBIENTE ECOLÓGICAMENTE EQUILIBRADO. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 9, n. 5, p. 2215–2248, 31 maio 2023, p. 2224.

criação de áreas verdes urbanas, definidas no art. 3º, XX, do Código Florestal (Lei 12.651/2012) como espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

Note-se que os propósitos (ou funções) das áreas verdes são tipicamente de interesse social, já que direcionados ao meio ambiente, à segurança e ao bem-estar dos cidadãos, razão pela qual, em regra, estas áreas serão espaços públicos, assim destinados por ocasião da submissão e avaliação de projetos de parcelamento do solo e implantação de empreendimentos, bem como com a aplicação de recursos de compensação ambiental, exercício do direito de preempção para aquisição de remanescentes florestais (art. 26 da Lei 10.257/2001 c/c 25, I, da Lei 12.651/2012) e até ante a possibilidade de aproveitamento das áreas de reserva legal florestal (art. 19 e 25 da Lei 12.651/2012).

Por outro lado, embora as áreas verdes estejam em espaços públicos em boa parte dos casos, nem todo o espaço público será uma área verde.

Uma praça, por exemplo, não será necessariamente uma área verde, fato que encontra amparo na redação dos arts. 17 e 22 da Lei 6.766/1979, que distinguem as praças de outros espaços livres de uso público:

Art. 17. 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, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

(...)

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Atentos a essa distinção, Benini e Martin²⁶ propõem uma categorização para os espaços públicos criados por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos, que separa as praças das áreas verdes, conforme figura a seguir:

26 BENINI, S. M.; MARTIN, E. S. DECIFRANDO AS ÁREAS VERDES PÚBLICAS. *Formação* (Online), v. 2, n. 17, 2010.



Figura 1 • Organograma das áreas de loteamento que devem ser afetadas como de uso comum. Organização Benini, S. M.

Fonte: BENINI; MARTIN, 2010.

Mas as áreas verdes urbanas também poderão estar em espaços particulares, desde que as respectivas obrigações e restrições urbanísticas convencionais²⁷, a exemplo da indisponibilidade para a moradia, sejam incorporadas ao registro de imóveis, vinculando os proprietários e futuros adquirentes dos respectivos bens. É o que pode ocorrer, por exemplo, em um condomínio de lotes, no qual poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, entre outras²⁸.

Nas cidades, estas áreas funcionam como o que se convencionou chamar infraestrutura verde (ou natural), que propicia diversas soluções baseadas na natureza em favor da coletividade, proporcionando benefícios

27 A propósito: Art. 26, VII, e art. 45, da Lei 6.766/1979; STJ. **REsp n. 302.906/SP**, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 26/8/2010, DJe de 1/12/2010.

28 Art. 4º, §4º, da Lei 6.766/1979.

simultaneamente ambientais, sociais e econômicos, que ajudam a construir resiliência para enfrentar os desafios relacionados a mudanças climáticas, assegurar a disponibilidade de recursos e a qualidade ambiental²⁹.

É que, a despeito da inventividade humana e da sua capacidade de erigir estruturas artificiais para o gerenciamento hídrico, a exemplo de sistemas de drenagem urbana, com mecanismos de escoamento e amortecimento de vazões de cheias, o ser humano não é capaz de emular satisfatoriamente todos os serviços ecossistêmicos providos pela natureza (p. ex.: manutenção do ciclo hídrico, recarga do lençol freático, absorção e filtragem das águas etc.)³⁰.

Note-se que o Estatuto da Cidade estabelece, por exemplo, que o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter a identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, com vistas à redução da impermeabilização das cidades (art. 42-A, VI, da Lei 10.257/2001).

Assim, as áreas verdes urbanas possuem importantíssimo papel no meio ambiente das cidades, exercendo funções ambientais variadas, a exemplo da redução da poluição³¹ (atmosférica, hídrica e do solo), da proteção dos recursos hídricos³², da contribuição para soluções de adaptação e mitigação das mudanças climáticas³³, com melhoria na drenagem das águas pluviais e diminuição dos riscos de inundações, captura de carbono da atmosfera³⁴, redução da temperatura e das ilhas de calor no microclima local³⁵, assim propiciando o

29 **Resumo Executivo – Catálogo Brasileiro de Soluções baseadas na Natureza.** Disponível em: <<https://catalogo-sbn-oics.cgee.org.br/capitulos/resumo-executivo/>>. Acesso em: 15 abr. 2024; EUROPEAN COMMISSION. **Evaluating the Impact of Nature-based Solutions: A Handbook for Practitioners.** Luxembourg Publications Office of the European Union, 2021.

30 BENJAMIN, A. H. O regime brasileiro de unidades de conservação. **Revista de Direito Ambiental**, v. 6, n. 21, p. 27–56, mar. 2001, p. 21; GARTNER, T.; MULLIGAN, J.; GUNN, J. **Natural Infrastructure: Investing in Forested Landscapes for Source Water Protection in the United States.** United States: 2013, p. 1.

31 BARGOS, D. C.; MATIAS, L. F. Áreas verdes urbanas: um estudo de revisão e proposta conceitual. **Revista Brasileira de Arborização Urbana**, v. 6, n. 1, p. 1-19, 2011; QUARANTA, E.; DORATI, C.; PISTOCCHI, A. Water, energy and climate benefits of urban greening throughout Europe under different climatic scenarios. **Scientific Reports**, v. 11, n. 1, p. 12163, 9 jun. 2021.

32 MAIA, L. C. ÁREAS SUJEITAS A RESTRIÇÃO DE USO, COM VISTAS À PROTEÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS. **Revista de Direito Ambiental**, v. 91, p. 251–272, set. 2018; NUNES, E. D.; ROSA, L. E. COMPACTION AND WATERPROOFING OF THE SOIL IN THE URBAN FLUVIAL CHANNELS. **Mercator**, v. 19, n. 2020, p. 1–16, 15 dez. 2020; PARRA, G. G.; TEIXEIRA, B. A. DO N. Análise de cenários resultantes da impermeabilização de espaços destinados à circulação e permanência de pedestres. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 12, p. e20190265, 31 ago. 2020;

33 **MY Neighbourhood | UN-Habitat.** Disponível em: <https://unhabitat.org/my-neighbourhood?utm_medium=website&utm_source=archdaily.com>. Acesso em: 15 abr. 2024.

34 JUNIOR, A. P. et al. Bibliographic research on urban green areas and their influence on the quality of life of the population. **Seven Editora**, 7 jun. 2023

35 SENOSIAIN, J. Urban Regreenation: Green Urban Infrastructure as a Response to Climate Change Mitigation and Adaptation. **International Journal of Design & Nature and Ecodynamics**, v. 15, n. 1, p. 33–38, 29 fev. 2020; KUMAR, A. et al. Urban Green Spaces for Environmental Sustainability and Climate Resilience. In: NAUTIYAL, S. et al. (Eds.). **The Palgrave Handbook of Socio-ecological Resilience in the Face of Climate Change: Contexts from a Developing Country.** Singapore: Springer Nature, 2023. p. 389–409

conforto físico³⁶ (térmico, lumínico e acústico) e psíquico³⁷ aos habitantes das cidades³⁸, além de poderem ser utilizadas para o lazer, recreação e o convívio social, embelezando o ambiente urbano e permitindo a contemplação e o desfrute da natureza, tudo isto atuando de forma positiva na qualidade de vida da população³⁹.

As áreas verdes também são habitat para a fauna e a flora e importantes para a proteção da biodiversidade⁴⁰.

Sobre a importância do verde no meio ambiente urbano e sujeição a um regime jurídico distinto das demais áreas públicas, há muito José Afonso da Silva ponderou que:

A cidade industrial moderna, com seu cotejo de problemas, colocou a exigência de áreas verdes, parques e jardins como elemento urbanístico, não mais destinados apenas à ornamentação urbana, mas como uma necessidade higiênica, de recreação e até defesa e recuperação do meio ambiente em face da degradação de agentes poluidores.

(...)

A preocupação do direito urbanístico com a criação e preservação das áreas verdes faz-se necessária, em virtude de que tais áreas tornaram-se elementos urbanísticos vitais. (...) elas vão adquirindo regime jurídico especial, que as distingue dos demais espaços livres e de outras áreas “non edificandi”, até porque se admite certos tipos de construção nelas, em proporção reduzidíssima, porquanto o que caracteriza as áreas verdes é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves, quando tais áreas se destinem ao uso público.⁴¹

Indubitavelmente, as áreas verdes urbanas são espécie do gênero espaço territorial especialmente

36 SHINZATO, P.; DUARTE, D. H. S. Impacto da vegetação nos microclimas urbanos e no conforto térmico em espaços abertos em função das interações solo-vegetação-atmosfera. **Ambiente Construído**, v. 18, p. 197–215, jun. 2018; LEAL MELO DE OLIVEIRA, Y.; LUIS CALIXTER, A. Conforto térmico em áreas verdes urbanas: simulação do microclima na praça da Liberdade, em Teresina-PI. **Paranoá**, n. 30, 14 maio 2021; PETZOLD, J.; MOSE, L. Urban Greening as a Response to Climate-Related Heat Risk: A Social–Geographical Review. **Sustainability**, v. 15, n. 6, p. 4996, jan. 2023.

37 RANGEL, T. L. V. Comentários à proteção das áreas verdes urbanas: influxos da edificação do meio ambiente sustentável. **BDM - Boletim de Direito Municipal**, São Paulo, NDJ, ano 32, p. 161-173, mar. 2016.

38 CAMPOS, R. B. F.; CASTRO, J. M. Áreas Verdes: Espaços Urbanos Negligenciados Impactando a Saúde. **Saúde & Transformação Social / Health & Social Change**, v. 8, n. 1, p. 106–116, 30 jun. 2017; RIBEIRO, H.; PESQUERO, C. R.; COELHO, M. DE S. Z. S. Clima urbano e saúde: uma revisão sistematizada da literatura recente. **Estudos Avançados**, v. 30, p. 67–82, abr. 2016.

39 BARGOS, D. C.; MATIAS, L. F. Áreas verdes urbanas: um estudo de revisão e proposta conceitual. **Revista Brasileira de Arborização Urbana**, v. 6, n. 1, p. 1-19, 2011; SILVA, E. M. F. DA et al. Um novo ecossistema: florestas urbanas construídas pelo Estado e pelos ativistas. **Estudos Avançados**, v. 33, p. 81–102, 2 dez. 2019; SILVA VILAÇA, D. C.; RIBEIRO CARVALHO, R. D. C.; ANDRADE, R. D. A influência dos parques urbanos para a qualidade de vida: revisão narrativa. **Revista Científica Integrada**, v. 6, n. 1, 17 maio 2023.

40 MCKINNEY, M. L. Urbanization, Biodiversity, and Conservation: The impacts of urbanization on native species are poorly studied, but educating a highly urbanized human population about these impacts can greatly improve species conservation in all ecosystems. **BioScience**, v. 52, n. 10, p. 883–890, 1 out. 2002.

41 SILVA. José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 3º ed. São Paulo: Malheiros. 2000. p. 265.

protegido, cuja existência e razão de ser diz respeito ao direito ao meio ambiente e à cidade sustentável não apenas para presentes, mas também para as futuras gerações, na forma do art. 225, caput, da Constituição Federal, c/c art. 2º, I, do Estatuto da Cidade, circunstância que também está impregnada da ideia de perenidade destas áreas e de vedação do retrocesso.

Enfatize-se que a efetividade das funções ambientais das áreas verdes está intimamente relacionada com a quantidade, a qualidade e com sua distribuição no tecido urbano, ou seja, de nada adianta concentrá-las em uma parte da cidade, num bairro ou zona, suprimindo-as parcial ou totalmente de outras partes da malha urbana, já que sua influência se faz sentir, sobretudo, em suas cercanias⁴².

Assim, é incontestável que a alienação, a supressão, a ocupação irregular e a impermeabilização destas áreas, em razão da edificação e uso excessivos e inadequados em relação à infraestrutura urbana, prejudicam as funções socioambientais referidas.

Não por acaso, Paulo Affonso Leme Machado sustenta a impossibilidade e alienação das áreas verdes urbanas:

O Município está obrigado a zelar pelas áreas verdes e praças que instituir. Não pode desvirtuar as funções fundamentais desses espaços públicos de “uso comum do povo”. Dessa forma, o Município não pode alienar, doar, dar em comodato, emprestar a particulares ou a entes públicos as áreas verdes e as praças.

Esses espaços públicos não podem sofrer alterações que descaracterizem suas finalidades precípuas, que visam o lazer e a saúde da população.⁴³

O TJMG já decidiu acerca da impossibilidade de desafetação de áreas verdes urbanas, haja vista a necessidade de se resguardar o interesse público subjacente:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ADMINISTRATIVO - AÇÃO ORDINÁRIA - PRETENSÃO VOLTADA À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO EM MODALIDADE “NÃO ONEROSA” OU, SUCESSIVAMENTE, NA MODALIDADE ONEROSA - AUSÊNCIA DE DIREITO - **BEM LOCALIZADO EM ÁREA VERDE DO MUNICÍPIO -VEDAÇÃO EXPRESSA NA LEI ORGÂNICA** - INEXISTÊNCIA, AINDA, DE PROVA DA DESAFETAÇÃO E DO PREENCHIMENTO DOS DEMAIS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 17 DA LEI FEDERAL Nº 8.666/91, REPRODUZIDOS NA LEGISLAÇÃO LOCAL - RECURSO DESPROVIDO.

42 FERREIRA, L. S. Vegetação em áreas urbanas: Benefícios e custos associados. **Revista LABVERDE**, n. 6, p. 124–143, 20 jun. 2013; BROWNING, M.; LEE, K. Within What Distance Does “Greenness” Best Predict Physical Health? A Systematic Review of Articles with GIS Buffer Analyses across the Lifespan. **International Journal of Environmental Research and Public Health**, v. 14, n. 7, p. 675, jul. 2017; DALCIN, G. **O que indicadores de vegetação urbana nos dizem sobre as cidades**. Caos Planejado, 2 abr. 2024. Disponível em: <<https://caosplanejado.com/o-que-indicadores-de-vegetacao-urbana-nos-dizem-sobre-as-cidades/>>. Acesso em: 15 abr. 2024;

43 MACHADO, P. A. L. **Direito ambiental brasileiro**. 21a. ed., rev. ampliada e atualizada, de acordo com as Leis 12,651, 25.5.2012 e 12,727, 17.10.2012 e com o Decreto 7,830, de 17.10.2012 ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2013, p. 460.

Como notório, **os bens públicos são, em regra e por determinação constitucional, inalienáveis e a flexibilização de tal condição exige, além de desafetação do item específico, a presença de inequívoco interesse público na transferência da titularidade**, a prévia avaliação, a autorização legislativa, sendo imóvel pertencente à administração direta, e a abertura de concorrência pública, que pode ser dispensada em hipóteses restritas previstas em lei. Ademais, o art. 17, §4º, da Lei Federal nº 8.666/1993, ao disciplinar a alienação gratuita, exige sejam impostos encargos ao adquirente e a instituição de reversão ao erário no caso de descumprimento dos mesmos, bem como seja vedada a alienação do bem a terceiros, sob pena de nulidade do ato de liberalidade.

No caso concreto, além de inexistirem provas nos autos do cumprimento dos requisitos legais imprescindíveis ao reconhecimento do direito à alienação do bem público, seja na modalidade onerosa ou na modalidade não onerosa (doação), o ente da Federação demonstrou que **o imóvel objeto da lide encontra-se em área verde municipal, circunstância essa não elidida pelo recorrente que representa óbice à alienação perseguida na demanda, nos termos da Lei Orgânica de Governador Valadares**. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.192879-9/001, Relator(a): Des.(a) Leite Praça, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/2022, publicação da súmula em 16/01/2023)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LEI Nº 2.050/2013 - MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE - **PERMUTA DE BENS PÚBLICOS - ÁREAS VERDES - EFEITOS CONCRETOS** - "PERICULUM IN MORA" E "FUMUS BONI IURIS" COMPROVADOS - MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA -RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Ainda que detenha a municipalidade autonomia para gerir os seus bens, o **ato de desafetação e de permuta de bens públicos deve observar a legislação pertinente, notadamente a Lei Federal n. 6.766/79, que veda a disposição de áreas verdes incorporadas ao patrimônio do ente municipal**.

2. Configura-se plenamente possível o deferimento de medida liminar no bojo da ação civil pública, uma vez demonstrados os requisitos exigidos para tanto, quais sejam, o "fumus boni iuris" e o "periculum in mora".

3. Recurso não provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0362.13.009285-5/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/02/2015, publicação da súmula em 24/02/2015)

Em resumo, sendo espaços territoriais especialmente protegidos fundamentais para a qualidade ambiental e de vida nas cidades, as áreas verdes urbanas estão sujeitas, além do regime jurídico das áreas públicas associadas ao direito à cidade sustentável, com seus requisitos urbanísticos mínimos (referidos no art. 4º, I e

§1º da Lei 6.766/1979), ao disposto no art. 225, §1º, III, da Constituição Federal, que estabelece dois óbices a sua supressão ou redução: a emissão de lei formal e o não comprometimento da integridade dos atributos que justificam sua proteção.

CIRCUNSTÂNCIAS DO MUNICÍPIO DE NEPOMUCENO

No âmbito do Município de Nepomuceno, o Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 62/2006, prevê que:

Art. 4º. O Plano Diretor Participativo de Nepomuceno, instrumento abrangente do planejamento municipal, tem por objetivo prever políticas e diretrizes para:

(...)

IV - preservar, proteger e recuperar o meio ambiente, o patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arquitetônico do Município;

V - assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

VI - promover a adequada distribuição e assegurar o suprimento das infra-estruturas urbanas e rurais;

VII - garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus das obras e dos serviços de infra-estrutura;

Art. 5º. A adequação do uso da propriedade à sua função social é requisito fundamental ao cumprimento dos objetivos desta Lei, devendo o governo municipal e os munícipes envidar esforços conjuntos para assegurá-la.

Art. 6º. Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender aos critérios de ocupação e do uso do solo, às diretrizes de desenvolvimento do Município no plano territorial e social e às outras exigências previstas em Lei, mediante:

I - aproveitamento socialmente justo e racional do solo;

II - utilização em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - adequada utilização dos recursos naturais disponíveis, bem como proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico;

IV - utilização compatível com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos;

V - plena adequação aos fins a que se destina, sobretudo em se tratando de propriedade pública;

VII - utilização compatível com as funções sociais da cidade no caso de propriedade urbana.

Parágrafo único - As funções sociais da cidade são aquelas indispensáveis ao bem-estar de seus habitantes, incluindo: a moradia, a infraestrutura urbana, a educação, a saúde, o lazer, a segurança,

a circulação, a comunicação, a produção e comercialização de bens, a prestação de serviços e a proteção, preservação e recuperação dos recursos naturais ou criados.

Por sua vez, a Lei Complementar Municipal nº 2/1997, que dispõe sobre o parcelamento no âmbito do Município de Nepomuceno, prevê que:

Art. 8º Os loteamentos a serem criados, deverão atender pelo menos, aos seguintes do Art. 4º da Lei federal.

§ 1º A porcentagem de áreas públicas (destinadas ao sistema de circulação, a implementação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público) não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

Art. 9º Do Percentual mencionado no artigo anterior é obrigatória à destinação de no mínimo:

- a) 5% (cinco por cento) para equipamentos públicos comunitários; e
- b) 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público.

§ 1º Consideram-se espaços livres de uso público as áreas destinadas a praças, jardins, área de recreação infantil e parques, não sendo computados no cálculo da área os separadores de vias e as rótulas viárias.

Art. 27. Desde a data do registro do loteamento e do desmembramento, passam a integrar o domínio do município os espaços livres de uso público, as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 28. Tratando-se do mesmo loteamento, os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamentos comunitários definidos no artigo 8º, parágrafo 1º, bem como as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano, em conformidade com os termos do artigo 7º desta Lei, não poderão ter sua destinação alterada pelo interessado desde a aprovação do parcelamento.

Na Lei Complementar nº 45/2004, que estabelece normas relativas a ordenação territorial no Município de Nepomuceno, prescreve que:

Art. 39. Será garantida a permeabilidade mínima do solo em 10% da área do lote em toda edificação situada em qualquer das zonas do perímetro urbano aqui definidas, para todos os usos.

Parágrafo único. A área permeável em edificações multifamiliares será de uso comum e não poderá coincidir com áreas de circulação ou estacionamento de veículos.

(...)

Art. 60. É obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§ 1º Para efeito do “caput” deste artigo são definidos como:

I - Equipamentos urbanos são as instalações públicas destinadas a abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

II - Equipamentos comunitários são as instalações públicas destinadas a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;

III - Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;

IV - Espaços livres de uso público são as áreas verdes, de praças e similares.

§ 2º O percentual a ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser parcelada, sendo que 5% (cinco por cento) deverão apresentar declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento).

§ 3º Será determinada pelo Poder Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 4º Não serão aceitas no cálculo de terrenos a serem transferidos as áreas:

I - Definidas como não parceláveis pela legislação vigente;

(...)

§ 5º As áreas de que trata o inciso I do parágrafo anterior poderão ser transferidas caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade da área.

§ 6º Não serão computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias e os rotores.

§ 7º As áreas transferidas ao Município terão, no mínimo, 12m (doze metros) de frente para logradouro público.

§ 8º As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público deverão constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 9º No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 61. Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes iguais ou superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;

II - Das áreas mencionadas no inciso anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público.

Assim, ao permutar áreas verdes e áreas institucionais, o Município de Nepomuceno não apenas altera a destinação e objetivos das referidas áreas, mas viola o ordenamento jurídico em vigor, com prejuízo ao direito à cidade sustentável e passível de responsabilização por danos morais e patrimoniais causados ao meio ambiente e à ordem urbanística.

Sem prejuízo, vê-se que as doações de imóveis realizadas pelo Município de Nepomuceno foram condicionadas, com previsão de reversão dos imóveis doados, caso os beneficiados deixassem de cumprir os prazos e encargos assumidos, independente de ação judicial.

Assim, importante verificar se há possibilidade de exigir a reversão prevista.

3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, é possível concluir que:

- a. O ordenamento jurídico brasileiro assegura o direito à cidade sustentável, incluindo o acesso às áreas públicas, essenciais para a qualidade de vida, o equilíbrio ambiental e o bem-estar da população (CF, art. 225; Lei 10.257/2001, art. 2º; Lei 6.766/1979; Decreto Estadual 48.253/2021).
- b. A redução ou supressão de áreas públicas, com violação aos requisitos mínimos exigidos na Lei de Parcelamento do solo ou sem a observância da gestão democrática da cidade, compromete o planejamento urbano, a participação social, e impacta negativamente a qualidade de vida da população (Lei 10.257/2001, arts. 2º, II, e 43; Lei 6.766/1979, art. 4º, I e §1º).
- c. A responsabilidade pela fiscalização e aprovação dos projetos de parcelamento do solo é do Poder Público municipal, visando assegurar o cumprimento das normas urbanísticas e o interesse coletivo, razão pela qual também está submetido à vedação da alteração da destinação das áreas ao uso público, mediante sua indiscriminada desafetação (Lei 10.257/2001, art. 2º; Lei 6.766/1979, art. 17, 40 e 43).
- d. A criação e a preservação das áreas verdes urbanas são essenciais para promover uma cidade sustentável, proporcionando benefícios ambientais, sociais e econômicos para a coletividade.
- e. A distribuição adequada e a qualidade das áreas verdes no tecido urbano são cruciais para garantir

sua eficácia na promoção dos benefícios socioambientais, destacando a importância de políticas urbanísticas que assegurem sua conservação e ampliação.

- f. As áreas verdes urbanas são espaços territoriais especialmente protegidos, fundamentais para a qualidade ambiental e de vida nas cidades, conforme estabelecido na legislação, especialmente no artigo 225, §1º, III, da Constituição Federal, sujeitando-se, sua supressão e redução, além da observância dos requisitos urbanísticos mínimos referidos no art. 4º, I e §1º, da Lei 6.766/1979, a duas exigências constitucionais, a saber: a necessidade de emissão de lei formal para qualquer supressão ou redução; o não comprometimento dos atributos que justificam sua proteção, evitando assim o retrocesso ambiental.
- g. A alienação de áreas públicas pelo Município de Nepomuceno, notadamente das áreas verdes urbanas, configura violação ao ordenamento jurídico, pois as áreas verdes e institucionais doadas são bens de uso comum do povo, essenciais para a garantia do direito à cidade sustentável e à qualidade de vida da população.
- h. O Ministério Público poderá buscar a responsabilização por danos à ordem urbanística, ao meio ambiente e aos consumidores (adquirentes), mediante a celebração de termo de compromisso ou promoção de ação civil pública para, conforme o caso e entre outras providências:
 - h.1. Declarar a nulidade de atos da Administração Pública voltados à desafetação ou alienação, com supressão ou redução de bens públicos, incluídas as áreas verdes urbanas;
 - h.2. Impor obrigações de fazer ao Município e a particulares que concorreram para a supressão ou redução das áreas públicas, visando à correção das irregularidades, incluída a restauração dos espaços públicos ou, conforme o caso, sua compensação, inclusive com áreas com o dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas pelas normas e atos municipais e as efetivamente destinadas; alternativamente, em equivalente em pecúnia, com base no parágrafo único do art. 43 da Lei 6.766/1979;
 - h.3. Impor a proibição de novas desafetações ou alienações irregulares, assim como da construção em áreas protegidas.

Sendo o que cumpria fazer no momento, a Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo expede a presente, sem caráter vinculante, respeitada a independência funcional dos Órgãos de Execução do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 15 de abril de 2024.

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça

Coordenador Estadual de Habitação e Urbanismo