

RELATÓRIO E PARECER SOBRE VIAS COLETORA E SUBCOLETORAS SCI-706, PROJETADAS A PARTIR DA AVENIDA DAS RENDEIRAS SOBRE AS RUAS PORTO SEGURO E MANDALA, INCLUIDAS NO PLANO DIRETOR DE 2022.

As vias subcoletoras SCI-706 e Coletoras, têm faixa de domínio de 16 metros com pista de rolamento de 6 metros e calçadas de 3 metros em cada lado das vias (vide croquis que se anexa).

Os artigos 198 e 198-A, do Plano diretor de 2022, regulam o uso dos terrenos atingidos pelo sistema viário projetado, aplicável às vias coletoras e subcoletoras, verbis:

198 - "Art. 198. Nos terrenos parcial ou totalmente atingidos pelo sistema viário projetado, os órgãos de planejamento competentes poderão redimensionar, realocar ou suprimir a via projetada, desde que atendam aos objetivos principais

198 A- "Art. 198-A. Caso a via projetada não seja suprimida conforme o art. 198, será permitida a aprovação e construção de: I - uma residência unifamiliar, com um pavimento e área máxima construída de 120m² (cento e vinte metros quadrados) sobre os terrenos atingidos, obedecidos os demais limites de ocupação. II - edificações de acordo com o zoneamento e limites de ocupação, desde que assegure a reserva da área prevista para a execução futura do sistema viário projetado. Parágrafo único. As áreas reservadas para execução futura do sistema viário projetado deverão ser averbadas de forma específica na matrícula do imóvel." (NR)

No caso específico, as vias subcoletoras, conforme demonstra o "croquis" em anexo, formadas pelas ruas Porto Seguro e Mandala, antigas ruas "A" e "B", do loteamento Zerbi Lins, aprovado pela Prefeitura, formam no prolongamento da rua Mandala a via coletora projetada, cujo traçado segue por área de preservação permanente (dunas e vegetação dunosa) até encontrar uma rua ilegalmente aberta sobre dunas, que acessa a estrada da Joaquina.

OS traçados projetados das subcoletoras, sobre a rua Porto Seguro e Mandala (vide croquis), atingem TODOS os lotes e edificações construídas em ambas as ruas, em desrespeito ao plano de loteamento aprovado pela Prefeitura (Loteamento Zerbi Lins), com manifesta quebra do princípio da segurança jurídica previsto na Constituição Federal (art. 5º, inciso XXXVI). Além disso, o traçado das vias subcoletoras e coletora atinge o sistema de tratamento de esgoto da CASAN, prolongando-se, consoante mencionado, por área de preservação permanente (dunas) em total desrespeito ao meio ambiente protegido por lei.

Como é sabido, a segurança jurídica é o princípio de previsibilidade e coerência na aplicação das leis, favorecendo a tomada de decisões de todos sobre como se portar e a previsão do grau de certeza das consequências que ocorrerão no futuro com relação aos atos que foram praticados no presente. Em suma: Há segurança jurídica quando o direito serve de instrumento de orientação e de tranquilidade para os cidadãos de modo que eles



AV. DAS RENDEIRAS Nº PROCESSO
 099524/2018



Legenda
 ATR-2.5 - Área Turística Residencial

possam praticar atos e realizar investimentos sem que sejam surpreendidos de modo abrupto e incoerente.

Sem mais se aprofundar na questão jurídica, os proprietários dos lotes do loteamento regular e aprovado pela municipalidade têm direito adquirido na manutenção do que foi objeto de compra e venda, com observância do princípio da segurança jurídica, não podendo o Poder Público modificar, a bel prazer, o que foi aprovado por lei.

Assim sendo, a supressão das vias coletora e subcoletoras do Plano Diretor é medida que se impõe, porquanto, a par do traçado das vias subcoletoras infringir o princípio da segurança jurídica, o artigo 198-A do PD é totalmente inconstitucional por suprimir o direito de propriedade previsto no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal, não atendendo, também, com a abertura das subcoletoras, a função social da propriedade, contrariando o disposto no artigo 5º, inciso XXIII da mesma Carta Constitucional, visto que a imposição de averbação nas área reservadas representa gravame ilegal, constituindo verdadeira desapropriação indireta de todos os imóveis das duas ruas atingidas pelo sistema viário projetado, contrariando o inciso XXIV do artigo 5º da Constituição Federal.

Além disso, inviável a desapropriação direta ou indireta da obra pública edificada pela CASAN e rolamento viário público através de área de preservação permanente, consoante o projeto.

As subcoletoras e coletora projetadas, de outra parte, não atendem a função social, prevista na Carta Federal (art. 5º, XXIII), posto que, além da desapropriação indireta imposta a todos os imóveis e construções erguidas no loteamento e que se encontram em situação regular, impedem o uso da propriedade na sua forma livre, frustrando o direito de compra e venda com evidente desvalorização imobiliária, facilitando, ainda, o Plano diretor, com o mau exemplo de abertura de via pública em área de preservação, a ocupação clandestina das glebas localizadas às margens da via coletora que atravessa longa faixa de dunas coberta por vegetação natural. Aliás, o prolongamento da rua Mandala, após os limites do loteamento, já está começando a ser ocupado de forma ilegal e clandestina, sem que a fiscalização da Prefeitura Municipal adote qualquer medida coercitiva.

O atendimento da função social da propriedade, previsto na Constituição Federal não é somente no sentido de distribuição de glebas, funciona, também, na proteção da propriedade legalmente constituída como ocorre na ocupação e edificação das ruas Porto Seguro e Mandala, cujas propriedades foram adquiridas com observância do direito previsto em lei, cabendo ao Poder Público zelar pela manutenção da segurança jurídica devida aos cidadãos, que pagam com regularidade seus impostos.

Dessa forma, clama-se aos legítimos representantes do povo dessa comunidade municipal, na forma do artigo 198, do Plano Diretor, suprimir as vias subcoletoras e coletora projetadas, conforme acima mencionado, por não atenderem a função social prevista na Constituição Federal de 1988 e impor aos proprietários dos imóveis a obrigação inconstitucional prevista no artigo 198-A do PD, ou seja, desapropriação indireta de todos os imóveis em situação regular, em desobediência ao princípio da segurança jurídica, penalizando o cidadão no uso legal do seu direito de propriedade, acarretando ônus indevidos na aplicação de disposições ilegais.