



Pensar a cidade

Bruna Suptitz

contato@pensaracidade.com



Além da edição impressa, as notícias da coluna Pensar a Cidade são publicadas ao longo da semana no site do JC.

jornalcomercio.com/colunas/pensar-a-cidade



Lei da Fazenda do Arado é anulada pela Justiça

Mudança no Plano Diretor permitiria lotear a área; cabe recurso ao TJ



ANA TERRA FIRMINO/JC

Área fica no extremo Sul de Porto Alegre; na foto, vista a partir do casarão da parte alta do terreno

Foi anulada a lei municipal que alterou as regras para construir na Fazenda do Arado, terreno situado no Extremo Sul da Capital. A decisão é da juíza Patricia Antunes Laydner, da 20ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre. Na prática, a lei versa sobre a quantidade de lotes e o perfil das edificações que poderiam ser construídas naquela área, a partir de modificação no Plano Diretor. A sentença é desta quarta-feira, 5 de junho, e também suspendeu a aplicação da normativa, ou seja, impede a prefeitura de licenciar projetos construtivos para o local. Ainda cabe recurso ao Tribunal de Justiça do Estado.

A Ação Civil Pública foi movida pelo Ministério Público (MP) Estadual em 2021, quando ainda se debatia o projeto de lei na Câmara Municipal, requerendo a anulação dos efeitos do projeto ou da lei, caso ocorresse a votação. Mesmo com a aprovação e posterior sanção, pelo prefeito Sebastião Melo (MDB), da Lei Complementar Nº 935/2022, o caso seguiu tramitando na Justiça.

Embora as partes rés - Arado Empreendimentos Imobiliários, proprietária do terreno; prefeitura de Porto Alegre, autora da lei; e Câmara Municipal, que votou o projeto - tenham pleiteado a perda do objeto da ação com a aprovação da lei, a juíza apontou jurisprudências no Superior Tribunal de Justiça (STJ) e no Supremo Tribunal Federal (STF) para seguir com o caso. O

argumento de falta de competência do MP também foi refutado.

Compõe o rol de argumentação da magistrada a temática ambiental, o que chama atenção para a data da sentença ser 5 de junho, quando é celebrado o Dia Mundial do Meio Ambiente. No mérito, ela registra que a prova apresentada pelo MP aponta a “probabilidade e magnitude dos riscos ambientais e urbanísticos que passam a existir com a alteração legislativa”.

Com base na argumentação do MP e nas respostas dadas pelas outras partes, concluiu a juíza que “a justificativa do projeto é demasiadamente frágil, desamparada de qualquer estudo ou fundamento capaz de rechaçar os riscos, problemas e impactos ambientais e urbanísticos”, lembrando que “o conceito de meio ambiente abrange elementos naturais, artificiais e culturais cuja interação propicia o desenvolvimento das mais variadas formas de vida”.

A Área de Proteção ao Ambiente Natural, que compõe parte do terreno da Fazenda, bem como a identificação de sítio arqueológico e possível reconhecimento de território indígena na área, no entendimento da magistrada, não foram levadas em consideração na análise da proposta de lei.

Junto ao tema ambiental, a questão urbana tem destaque na sentença, a qual aponta que “a alteração legislativa proposta pelo município não é mera aplicação

da hipótese prevista” em artigo do Plano Diretor, o qual “permite ajustes pontuais”. Embora a Prefeitura tenha alegado “não se tratar de expansão urbana”, a juíza entende que a alteração legal acabaria gerando “uma inadvertida expansão urbana”.

Outros argumentos apresentados pelas partes, para justificar, por exemplo, a ausência de determinados estudos técnicos, não convenceram a magistrada da legalidade do processo. O empreendedor sustentou que as obras não teriam início imediato a partir da aprovação da lei, e tais estudos viriam com licenciamentos específicos, argumento similar ao apresentado pelo poder público.

No entanto, a magistrada compreendeu que “isso não afasta a necessidade de estudos técnicos prévios”, afinal, “se está diante de modificação legislativa com o escopo de reger o direito de construir e viabilizar, juridicamente, a futura aprovação do Projeto Urbanístico do Arado”.

Câmara e Prefeitura estão isentas do pagamento das custas processuais, que recaem sobre a Arado Empreendimentos Imobiliários. Procurado pela Coluna na noite de quarta-feira, o proprietário do terreno informou que irá se manifestar após avaliar a sentença. A prefeitura ainda não tinha posicionamento no momento do contato. A Coluna segue aberta para manifestação das partes.

Confira o histórico do projeto

Autora do projeto, a prefeitura de Porto Alegre apresentou projeto de lei em 2021 com mudanças nas regras para construir na área, na Zona Sul da Capital, em atendimento a pedido da Arado Empreendimentos Imobiliários, que pretende construir um condomínio no local. A votação na Câmara Municipal foi em dezembro daquele ano e a sanção em janeiro de 2022 como Lei Complementar Nº 935/2022. O Estudo de Viabilidade Urbanística foi aprovado em 2023.

Pela proposta de loteamento, apenas parte do terreno de 428 hectares teria edificações e a área de proteção, mais próxima ao Guaíba, será mantida. A maior densidade estaria concentrada perto das avenidas que ligam a Fazenda com o restante do bairro Belém Novo, onde ficariam unidades comerciais e de serviço. A Lei Nº 935/2022 também tratou das contrapartidas, como a doação antecipada de área do terreno para o Dmae construir parte da estação de tratamento

de água (ETA) Ponta do Arado, que já está em andamento. A ETA integra o Sistema de Abastecimento de Água Ponta do Arado, que atenderá, quando pronto, mais de 240 mil pessoas de 20 bairros do Extremo Sul e da Zona Leste, incluindo Restinga e Lomba do Pinheiro.

O caso, no entanto, é tratado pelo Executivo municipal há mais tempo. O primeiro pedido do empreendedor é de 2011, quando estudos de impacto ambiental e de viabilidade urbanística apresentados pela empresa passaram a tramitar na prefeitura. À época, as alterações urbanísticas foram aprovadas pela Câmara e, disso, resultou a Lei Complementar Nº 780/2015. Em 2017, o Ministério Público conseguiu suspender liminarmente os efeitos da lei, decisão confirmada depois. A prefeitura abriu mão de recorrer e, na lei de 2022, revogou a de 2015.

A sentença do dia 5 de junho de 2024 anulou a Lei Nº 935/2022, e cabe recurso.

Linha do tempo

2011

Empreendedor apresenta para a prefeitura proposta para alterar o regime urbanístico na área conhecida como Fazenda do Arado, na Zona Sul de Porto Alegre.

2015

Com aprovação da Câmara Municipal, a Lei Complementar Nº 780/2015 altera o regime urbanístico na área do empreendimento.

2017

Atendendo a pedido do Ministério Público, uma decisão liminar suspendeu os efeitos da lei; foi alegado o descumprimento do rito processual, por se tratar de alteração no Plano Diretor sem realização de audiência pública.

2020

É aprovado projeto do Legislativo que recupera a lei suspensa.

2021

Prefeito Sebastião Melo veta o projeto do Legislativo por vício de origem, pois matéria urbana deve ter origem no Executivo.

Prefeitura de Porto Alegre apresenta novo projeto de lei para alterar o regime urbanístico na área da Fazenda do Arado, realiza audiência pública híbrida (presencial e virtual) no mês de agosto e envia a proposta para a Câmara em setembro.

Em setembro, o Ministério Público ingressa na Justiça com Ação Civil Pública contra a proposta.

Projeto é aprovado em dezembro na Câmara e revoga a lei anterior.

2022

Prefeito Sebastião Melo sanciona a Lei Complementar Nº 935/2022, que altera o regime urbanístico da área da Fazenda do Arado.

2023

Em agosto, Conselho do Plano Diretor aprova o Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) da Fazenda do Arado.

2024

Em 5 de junho, Justiça anula Lei Nº 935/2022 e suspende a sua aplicação. Ainda cabe recurso ao Tribunal de Justiça.