



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete da Desembargadora Beatriz Figueiredo Franco
gab.bffranco@tjgo.jus.br

REMESSA NECESSÁRIA N.º 5329989-81.2017.8.09.0126

COMARCA : PIRENÓPOLIS

4ª CÂMARA CÍVEL

AUTOR : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS

RÉUS : MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS E OUTRA

APELAÇÃO CÍVEL

APELANTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS

APELADOS : MUNICÍPIO DE PIRENÓPOLIS E OUTRA

RELATOR : REINALDO ALVES FERREIRA - Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

VOTO

Em proêmio, afasto a tese de irregularidade formal sustentada em sede de contrarrazões. O apelante, a par de reprisar argumentos tecidos na peça exordial, contrapõe-se aos fundamentos sentenciais de forma específica, mesmo porque umbilicalmente entrelaçados, não havendo falar, assim, em vício formal por inobservância ao dever de impugná-los.

Logo, conheço do apelo por reunir os requisitos de admissibilidade. Conheço, outrossim, da remessa necessária por força do disposto no artigo 19 da Lei federal n.º 4.717/65¹.

Como aduzido, trata-se de *ação civil pública* em que o Ministério Público estadual intenta a anulação do Decreto municipal n.º 2.717/2016, com a declaração incidental de inconstitucionalidade de parte do artigo 2º da Lei n.º 582/2007 do



município de Pirenópolis, que alterou a de n.º 490/2004, para o fim de cancelar, por conseguinte, o registro do Condomínio Reserva 1727 junto ao cartório imobiliário, empreendimento que considera ilegalmente implantado em área rural, a ensejar o ressarcimento dos danos causados ao meio ambiente e ao consumidor.

1. O órgão ministerial aventa inconstitucionalidade de parte do artigo 2º da Lei n.º 582/2007 do Município de Pirenópolis, *que alterou artigos da Lei Municipal nº 481/04 e da Lei nº 490/04*. Contudo, deixa de indicar o texto do aludido artigo que considera inválido, bem como dispositivos da Constituição Federal ou da Constituição Estadual supostamente vilipendiados, confrontando-os ao modo de evidenciar a alegada eiva suprema. Limita-se a requerer na inicial que *seja declarada inconstitucional, incidentalmente, a parte do artigo 2º da Lei nº 582/07 que prevê a implantação de condomínio de natureza horizontal, para uso residencial, na zona rural*.

Nada obstante, toda a argumentação contida na exordial e nas razões da apelação revela pretensa contrariedade à Lei Complementar municipal n.º 002/2002 (Plano Diretor de Pirenópolis) e às leis federais 4.504/1964 (Estatuto da Terra), 6.766/1979 (disponente sobre parcelamento do solo urbano e outras providências) e 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), a evidenciar *crise de legalidade*.

Logo, não há falar em inconstitucionalidade.

2. A Carta Republicana conferiu *competência concorrente* à União, aos Estados-membros, ao Distrito Federal e aos Municípios para legislar sobre direito urbanístico (artigos 24, inciso I e § 1º, e 30, inciso II²). Outorgou aos municípios, ainda, competência para dispor especificamente sobre o plano diretor (artigo 182, § 1º³) e a promoção de seu adequado ordenamento territorial (artigo 30, inciso VIII⁴). Nesse lineamento, o Estatuto das Cidades (Lei federal n.º 10.257/2001), que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, positivou normas gerais a serem observadas quando da elaboração do plano diretor. Destaco os dispositivos:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser



revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III - Sistema de acompanhamento e controle.

Especificamente sobre parcelamento do solo, a Lei federal n.º 6.766/1979, em seu artigo 3º, com a redação dada pela de n.º 9.785/1999, assim dispõe:

*Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em **zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica**, assim definidas pelo plano diretor **ou aprovadas por lei municipal**⁶.*

O preceptivo transcrito autoriza, não só através da lei instituidora do plano diretor, mas de lei municipal dela diversa, que os municípios disponham sobre parcelamento do solo para fins de expansão urbana. Nessa ordem de ideias, o município de Pirenópolis, após a edição do plano diretor (Lei Complementar municipal n.º 002/2002), aprovou o texto da Lei n.º 582/2007, que alterou, no que interessa, a de n.º 490/2004. Eis o teor do artigo 2º:

Art. 2º Os condomínios de natureza horizontal, para uso residencial deverão atender às disposições da Lei



Complementar nº 002/02, de 12 de dezembro de 2002 (PLANO DIRETOR DE PIRENÓPOLIS) e poderão ser empreendidos na Zona de Ocupação Urbana em área máxima de 4.000,00 metros quadrados, sem limitação de área máxima na Zona Rural, em especial nos Complexos Turísticos Imobiliários.

Na esteira dessa autorização legal, o município editou o Decreto n.º 2.717 de 16 de dezembro de 2016, aprovando a implementação do condomínio Reserva 1727, situado na Fazenda Bom Jesus ou Jaicós, com área de 701.855,21 metros quadrados, que, ao que ressaí dos autos, encontra-se em zona atualmente considerada de *expansão urbana*, tanto que outros empreendimentos, como assentado pelo juízo sentenciante, dele se avizinham: Condomínio Vaga Fogo, Conjunto Habitacional Luciano Peixoto (situado na Fazenda Bom Jesus ou Jaicós), Condomínio Residencial Villa de Goyas (parte da Fazenda Bom Jesus ou Jaicós) e área destinada ao Distrito Industrial de Pirenópolis (faz divisa com o condomínio Reserva 1727).

Oportuno registrar, neste ponto, a inaplicabilidade do Estatuto da Terra (Lei federal n.º 4.504/1964) à hipótese, diploma legal direcionado a regular os *direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola* (artigo 1º), temas que refogem ao debate objeto dos autos.

De modo que, correta a sentença ao julgar improcedentes os pedidos formulados na ação.

Na confluência do exposto, conheço do reexame e do apelo, mas os desprovejo, mantendo incólume o provimento judicial combatido.

Documento datado e assinado por meio digital.

1Art. 19. A sentença que concluir pela carência ou pela improcedência da ação está sujeita ao duplo grau de jurisdição, não produzindo efeito senão depois de confirmada pelo tribunal; da que julgar a ação procedente caberá apelação, com efeito suspensivo.

2Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

Art. 30. Compete aos Municípios:

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;



3§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

4VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

6Grifo para destaque.

