



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DDPH

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG.**

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, por intermédio de seu órgão de execução abaixo assinado, vem, a presença deste Juízo, **com fundamento na combinação** dos artigos 182 e 183, 170 “caput” e inciso III; art. 1º, “caput” e inciso III; art. 3º, inciso. I e III e 6º todos da Constituição Federal, da Lei nº. 10.257/01 (Estatuto das Cidades), e **amparada** pelo art. 1º, inc. VI c/c 5º, inciso II da Lei 7.347/85, art. 45, inciso VI da Lei Complementar Estadual 65/03, **ajuizar a presente**

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM PEDIDO LIMINAR, em face de**

1) CLAR EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.442.948/0001-08, com sede na rua Visconde de Taunay, 67, bairro São João Batista, CEP 31525-020, Belo Horizonte/MG, endereço eletrônico [contabilidade@sapporomg.com.br](mailto:contabilidade@sapporomg.com.br), fone 37 3249-1800;

## 1. DOS FATOS



**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DDPH**

A Defensoria Pública tomou conhecimento por meio de um grupo de moradores e de militantes do meio ambiente de que a área correspondente ao antigo Parque Lareira foi vendida para CLAR EMPREENDIMENTOS LTDA que está comercializando os lotes que estão inseridos dentro da área do parque, mas estes lotes, embora aprovados em 1948, carece de uma infraestrutura local que não foi implantada para o pretense loteamento. Observa-se que os lotes foram aprovados em 1948 antes da Lei 6766/79.

Os lotes estão sendo comercializados sem a informação suficiente de que se trata de área de preservação ambiental cuja edificação está totalmente ou quase restrita, o que depende de estudo e autorização prévia do órgão municipal competente. A comercialização está sendo feita sem a autorização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e sem devida informação aos potenciais consumidores tratando-se de violação ao meio ambiente, ao direito de paisagem dos moradores do entorno e violação do direito consumidor.

A área do antigo parque Lareira localizada na Rua Visconde de Taunay, nº 1300, Bairro São João Batista, Regional de Venda Nova foi aprovada pelo Cadastro de Planta CP 162-13M no Município de Santa Luzia. A área tem uma parte de lotes aprovados e outra área indivisa, conforme ilustração abaixo:



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DDPH

## Área da lagoa e nascentes



A comercialização dos lotes está sendo feita sem qualquer autorização do Município e sem observar a legislação ambiental em vigor, as leis de uso e ocupação do solo do Município o que é lesivo aos adquirentes, consumidores, em razão da ausência de informação de que se trata de área de preservação ambiental cuja edificação é restrita ou quase nula! A venda dos lotes também viola a Lei 6766/79.

De acordo com as informações básicas para as edificações correspondente a toda a área do terreno, em anexo, trata-se de área de preservação ambiental cujo coeficiente de aproveitamento não é informado, mas cuja exigência de permeabilidade do solo é de 70%. A área está sujeita a risco de escavações e contaminação lençol freático.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPPH

O parecer Técnico 0623/23 trata-se de um recurso interposto por um interessado contra a existência de Área de Preservação Permanente no local, referente ao lote 01 a 24 da quadra 26, ou seja, referente a parte dos lotes aprovados. O parecer foi elaborado por técnicos da Gerência de Recursos Hídricos à luz da Lei Federal 12.651/12. Neste parecer se conclui:

Durante a vistoria foram mapeadas: uma nascente pontual nos fundos do lote 03; uma nascente difusa próxima ao lote 18; um curso d'água que atravessa o terreno e; um conjunto de 4 (quatro) represas, com destaque para a de maior espelho no centro do terreno. A presença da nascente pontual e da nascente difusa, assim como o curso d'água, levam à aplicação da Lei Federal 12.651/12 – Código Florestal, que determina como Área de Preservação Permanente – APP:

(...)

Conforme análise, não foram apresentados dados que descaracterizam as APPs existentes no terreno, em resumo, os lotes 01 a 06 e 18, 19, 20 e 24, estão inseridos em APP hídrica, conforme definição do Código Florestal.

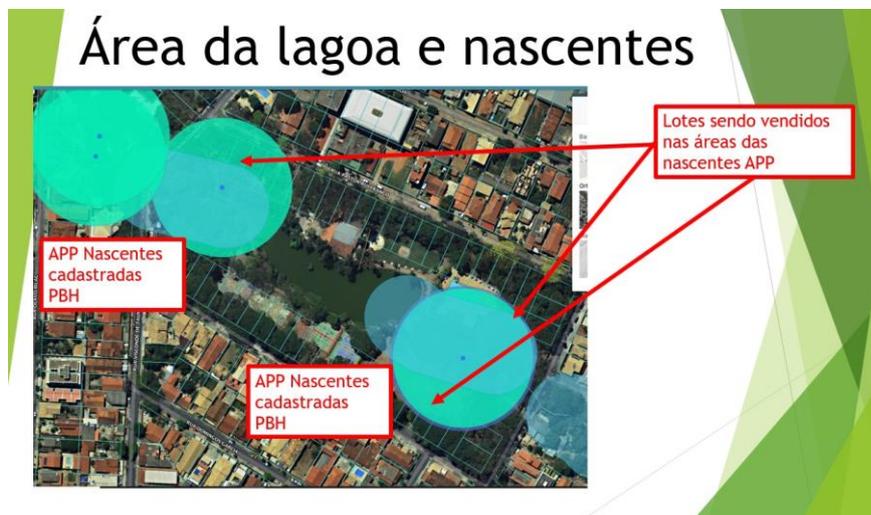
Os moradores do entorno e muitos militantes da área ambiental solicitaram, recentemente, uma audiência pública na Comissão de Meio Ambiente da Câmara dos Vereadores o que resultou na aprovação de diversos requerimentos endereçado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente que esclareceu no ofício 01/24 que deve emitir parecer no momento da ocupação porque se trata de Áreas de Preservação Permanente - APP.

Foi informado ainda que existe um Alvará de Localização e Funcionamento ALF ativo para o local de número 2023028125 concedido em 03/08/2023 para o escritório administrativo de uma empresa de corretagem de imóveis e incorporação imobiliária CLAR EMPREENDIMENTOS LTDA que é o mesmo CNPJ do Clube Lareira.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPPH

O ofício informa ainda que durante vistoria realizada em 15/12/2023 foi constatada publicidade afixada em postes e instalação de engenho de publicidade, de fácil remoção, no logradouro público sem licença emitida pela Prefeitura gerando notificações para apresentação de laudo técnico referente às condições de riscos e estabilidade do imóvel com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).



Sabe-se, entretanto, que os lotes continuam sendo comercializados, conforme divulgação no local e em redes sociais sem qualquer aviso de que se trata de área de preservação permanente apenas, em letras minúsculas, que cabe ao adquirente buscar a aprovação da edificação junto à autoridade competente.

Tratando-se de APP a comercialização não pode ocorrer sem autorização do Município ainda que se trate de propriedade privada e de lotes individualizados, pois o direito de propriedade não é absoluto, posto que sujeito a regras que disciplinam o seu exercício. O direito à propriedade não é suprimido



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DDPH

ou mesmo desfigurado em decorrência das intervenções limitativas pelo legislador, a exemplo das imposições da Lei 6766/79.

Registra-se que o Decreto de Desapropriação 15.708/2014 declarou como sendo de utilidade pública as áreas indivisas arroladas nas alíneas “c”, “D” e “E”, de seu art. 1º, quais sejam: área indivisa de 12.379,29m<sup>2</sup>, quarteirão 44, CP 162013M13; área indivisa de 3.411,19m<sup>2</sup> quarteirão 50, CP 162013M13; área indivisa de 5122m<sup>2</sup>, quarteirão 50 CP 162013M13 e área indivisa de 16.636,50m<sup>2</sup>, CP 162013M13.

A área do parque Lareira demanda estudos para analisar a sua relevância ambiental e sua relação com as demais obras, mencionadas no referido Decreto, e os impactos da área na Avenida Vilarinho. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente afirma no ofício 650/2024 que sempre prezarão por mais áreas verdes, o que depende de uma decisão de Governo e debates públicos sendo, para tanto, crucial a suspensão das vendas dos lotes do local, conforme pedido desta ação.

#### **Da relevância ambiental da área do antigo clube Lareira**

Conforme pode ser observado pelo BHMap, de acordo com o Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Municipal nº 11.181/2019, que é a legislação urbanística vigente, o zoneamento para o local é PA2 (Preservação Ambiental -2).

De acordo com o ofício GAB-PGM-EXTER 650/2024 o local possui relevância ambiental, cuja preservação é importante para a gestão das águas e pode influenciar na redução das temperaturas locais:

O presente local similar a outros com as mesmas características tem em sua configuração áreas de preservação ambiental e áreas permeáveis que emergem como uma solução eficaz e sustentável para o controle da temperatura e o gerenciamento das chuvas intensas em áreas urbanas,



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DDPH

desempenhando papéis cruciais na regulação do clima urbano e na gestão das águas pluviais. Em complemento, na atual condição da área, observa-se que o local pode influenciar na redução das temperaturas locais, na infiltração das chuvas pluviais.

A avaliação 100/24 da Diretoria de Gestão Ambiental - DGEA e da Gerência de Recursos Hídricos GERHIU da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Belo Horizonte afirma que a área em questão corresponde a um significativo fragmento de área permeável no contexto urbano local, apresentando corpos hídricos de relevância ambiental no âmbito da bacia hidrográfica do Ribeirão Isidoro”.

#### **Inexistência de licença e estudos de impacto de vizinha e impacto ambiental com o loteamento**

A região Norte de Belo Horizonte apresenta alta taxa de densidade demográfica. De acordo com o portal da prefeitura seria de 5.750,87 hab/Km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Entretanto, mesmo com os temores da população quanto ao sobrecarregamento dos serviços locais com o loteamento, é certo que não há nenhum estudo sobre os impactos do que o empreendimento trará nos serviços de saúde e educação da região, no trânsito, no meio ambiente e no clima da região.

A venda dos lotes por parte da proprietária está se dando à margem da autoridade do Município, ignorando a necessidade de autorização para abertura de uma via pública para acesso aos lotes de forma individualizada. Não há rua para acesso aos lotes, não há iluminação pública porque não há a via pública, não tem água e energia elétrica individualizada para os lotes. Os lotes só existem no papel e estão individualizados apenas na matrícula da certidão de registro de imóvel.

<sup>1</sup>[http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=historia&lang=pt\\_BR&pg=5780&tax=14567](http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=historia&lang=pt_BR&pg=5780&tax=14567), acessado em 02/06/2015, às 18:26



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DDPH

Tendo em vista que o loteamento não foi implantado de fato, insistimos ser necessário a suspensão das vendas e a determinação ao proprietário de solicitação de autorização municipal para o loteamento em questão.

## DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### .1 - Do não cumprimento da proporção de área verde por município

Em seu art. 22, XV, o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Lei N° 7.165, estabelece que se deve: “assegurar a proporção de, no mínimo, 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) de área verde por município, distribuídos por administração regional”.

A população da regional Norte de Belo Horizonte, de acordo com censo do IBGE do ano 2000, já atingia os 193.764 habitantes<sup>2</sup>. Somando as áreas das coberturas vegetais dessa região, quais sejam, A Mata do Planalto (119.630,89m<sup>2</sup>), Parque Lagoa do Nado (311.000m<sup>2</sup>)<sup>3</sup> e Parque Planalto (26.000m<sup>2</sup>)<sup>4</sup>, existe um total de aproximadamente 536.630m<sup>2</sup> de área verde na região Norte de Belo Horizonte. Dividindo-se esse número pelo total de habitantes, **chegaremos a um valor de 2,77m<sup>2</sup> de área verde por habitante. Portanto, a atual proporção de área verde nessa região por habitante está muitíssimo abaixo do determinado pelo plano diretor, que é de 12m<sup>2</sup>.**

Dessa forma, não importaria o quanto se tente minimizar impactos ambientais com a derrubada dos últimos vestígios de mata nativa na região Norte de Belo Horizonte. Uma única árvore que seja derrubada representará inestimável perda da já muito deficiente cobertura vegetal do município que um dia já foi conhecido como “Cidade-Jardim”.

<sup>2</sup>[http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=historia&lang=pt\\_BR&pg=5780&tax=14567](http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=historia&lang=pt_BR&pg=5780&tax=14567), acessado em 02/06/2015, às 18:23

<sup>3</sup>[http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=fundacaoparque&lang=pt\\_BR&pg=5521&tax=21238](http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=fundacaoparque&lang=pt_BR&pg=5521&tax=21238), acessado em 02/06/2015, às 18:30

<sup>4</sup>[http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=fundacaoparque&lang=pt\\_BR&pg=5521&tax=21502](http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=fundacaoparque&lang=pt_BR&pg=5521&tax=21502), acessado em 02/06/2015, às 18:36



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DDPH

O loteamento da área do Parque Lareira demanda estudos e autorização do Município. A venda dos lotes deve ser suspensa sem que isso represente uma violação ao direito de propriedade que está limitado por normas municipais de uso e ocupação do solo e também por legislação federal.

A qualidade de vida dos cidadãos deve ser garantida pelo poder público e os impactos ambientais que serão causados pelo empreendimento é uma afronta direta a essa qualidade de vida, tanto daqueles moradores que já estão na região, quanto daqueles que passariam a morar lá. Assim é determinado pela Constituição da República de 1988:

**Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.**

Qualquer supressão dos remanescentes da área verde em questão terá um forte impacto na dinâmica ambiental da cidade e na referida proporção de área verde por município, conforme demonstrado, e não pode ser autorizada. É crucial a suspensão das vendas e a exigência de que o proprietário submeta a implantação do loteamento às normas municipais, posto que ele dependerá de autorização para abertura de uma rua para acesso aos lotes.

A Resolução 237/97 CONAMA faz referência genérica à necessidade de licenciamento ambiental para os loteamentos, como um exemplo de vinculação ao direito de propriedade.

### **3.2 - Estatuto das Cidades: Direito à moradia e combate à especulação imobiliária**

De acordo com estudo da Fundação João Pinheiro, a Região Metropolitana de Belo Horizonte em 2012 possuía 132.284 domicílios vagos.<sup>5</sup> O

Excluído: ¶

<sup>5</sup> Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil | 2011-2012. Pág.106



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DDPH

déficit habitacional da RMBH, ainda de acordo com o estudo, no ano de 2012 era de 134.656 domicílios.<sup>6</sup>

Pela pequena diferença entre o déficit habitacional e de domicílios vagos, percebemos que **não é por falta de habitação que temos o problema habitacional na RMBH**. As razões para o déficit habitacional, pelo estudo, seriam: 794 habitações por precariedade;<sup>7</sup> 60.374 domicílios por motivo de coabitação familiar;<sup>8</sup> 70.308 domicílios por ônus excessivo do aluguel<sup>9</sup>; 5.165 habitações por motivo de adensamento excessivo de domicílios alugados. Diante desses dados e apoiados pelo óbvio, vemos que **a maior população atingida pelo déficit habitacional é a de baixa renda**. O portal da PBH confirma essa informação. De acordo com o site, 90,9% do problema da moradia atinge a faixa de 0 até 3 salários mínimos.<sup>10</sup>

Hoje, no perímetro urbano de Belo Horizonte, qualquer investimento imobiliário que não seja de moradias populares se destina ao crescimento vegetativo ou à especulação imobiliária.

A partir desses dados, **concluimos pela desnecessidade social da venda dos lotes em questão e da necessidade de debate público sobre a criação de um parque no local em razão de sua importância para a cidade o que seria, obviamente, mediante a contrapartida ao direito do proprietário, caso seu direito de propriedade não possa ser usufruído com a limitação imposta**. O que se discute, no momento, é sobre a imprescindibilidade de suspensão das vendas e, no mérito, a necessidade de submissão da venda às regras de uso e ocupação do solo e da Lei 6766/79.

<sup>6</sup> *Idem*. Pág. 100

<sup>7</sup> Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil | 2011-2012. Pág. 49

<sup>8</sup> *Idem*. Pág. 50

<sup>9</sup> *Idem*. Pág. 51

<sup>10</sup> [http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=urbel&lang=pt\\_BR&pg=5580&tax=34167](http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pIdPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&ap=urbel&lang=pt_BR&pg=5580&tax=34167), acessado em 25/06/2015, às 11:58



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

Tal posicionamento é reiterado pela Lei nº 10.257, intitulada Estatuto das Cidades. Em seu Capítulo I, art. 2º, inciso VI, o estatuto determina:

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:  
(...)

VI - **ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:**  
(...)

e) a **retenção especulativa de imóvel urbano**, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

(...)

g) a **poluição e a degradação ambiental**

Sendo assim, a partir de uma análise geral da referida lei, apoiada neste artigo e na Constituição Federal, que garante o direito à moradia (art. 6º, CF) e a função social da propriedade (art. 170, III, CF), a especulação imobiliária deve ser combatida e equilibrada com outras necessidades da sociedade.

No caso em tela, mesmo não se tratando da subutilização ou não utilização de uma área, sabe-se que a instalação de um empreendimento de grande porte voltado para as classes sociais mais favorecidas financeiramente contribuirá para a dinâmica geral da especulação imobiliária. Pode ocorrer sobrevalorização dos terrenos do entorno, servindo de pressão para a saída da população local, pelo encarecimento do custo de vida, e abrir espaços para novos empreendimentos, mais verticalizados e adensados.

No caso, a manutenção da área preservada será mais benéfica para a população, tanto porque já está claro o seu interesse na conservação do patrimônio ambiental e da sua relação de afeto com a área; quanto porque é uma forma de seguir as diretrizes legais e constitucionais que buscam evitar a especulação imobiliária. **Um empreendimento que irá trazer mais malefícios para a população e para o meio ambiente do que benefícios, deve ser submetido à autoridade municipal.**

A Administração Pública deve agir conforme a estrita legalidade onde deve sopesar alguns princípios. De um lado, a livre concorrência, protegida pelo art. 170, IV da Constituição Federal, que levaria à autorização do loteamento. De outro, a proteção do meio-ambiente, garantida pelo art. 225, também, da

Excluído: ¶



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

Constituição Federal, e o direito à moradia (art. 6º, CF) e a função social da propriedade (art. 170, III, CF), evitando a especulação imobiliária. Tal situação já foi solucionada pela própria Constituição da República, que deve ser seguida a risca, acima de qualquer outro entendimento, em seu art. 170:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

**VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;**

Ademais, a alínea “g” do inciso em análise é expressa ao determinar que o poder público deve controlar o uso do solo de forma a evitar a **poluição e a degradação ambiental**.

#### **Da regularização do loteamento - submissão à aprovação da Secretaria Municipal de Política Urbana e Secretaria Municipal de Meio Ambiente**

Como salientado, os lotes foram aprovados pelo Município de Santa Luzia em 1948, mas não foram implantados de fato, pois no local funcionava o Clube Lareira. Não há uma via pública de acesso aos lotes. Não tem iluminação pública e cada lote não possui acesso a esgoto, água ou luz. Os lotes só existem no papel e nas matrículas individualizadas no Cartório de Registro de Imóveis.

O loteamento deve ser submetido à aprovação da Secretaria Municipal de Política Urbana ou outro órgão competente no Município de Belo Horizonte, pois o loteamento precisa dessa infraestrutura, pois hoje é um parque. Deixar que os lotes sejam vendidos só irá dificultar a ordenação desse território dentro do Município e gerar, potencialmente, conflitos jurídicos entre os adquirentes e o vendedor e entre os primeiros e o Município. E, pior, com grande impacto no meio ambiente e no entorno do Bairro e da cidade que necessita de áreas verdes.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

A abertura da via necessária de prévia autorização municipal e essa deve ser buscada em momento anterior à comercialização dos lotes e não em momento posterior à venda deles. Não se deve falar em limitação do direito de propriedade, neste caso, pois o direito de propriedade está sujeito às regras municipais de uso e ocupação do solo e à lei 6766/79, cujas normas se impõe a loteamentos que serão implantados no presente embora aprovados em momento anterior. Nesse sentido, citamos:

Discutiu-se se os arts. 38 e ss. da Lei 6.766/79 (LGL\1979\27) são aplicáveis somente a casos irregulares presentes ou também aos passados. Gilberto Passos de Freitas (“O Ministério Público na Regularização de loteamentos”, Bol. do Interior, Fundação Faria Lima-SP) entendeu que, “se a implantação (do loteamento) foi posterior (a 20.12.1979), as normas a serem obedecidas são as previstas na nova Lei. Se anterior, outra será a legislação a ser observada”. Para o autor mencionado, “no tocante aos loteamentos ou desmembramentos implantados anteriormente à vigência da mencionada Lei, as normas a serem observadas são as que regulam os registros públicos e a legislação local”. Já Diógenes Gasparini (Regularização de Loteamento e Desmembramento, 1983, p.9) entende diversamente: “não há regimes jurídicos, um para urbanizações anteriores e outro para as urbanizações posteriores à Lei do Parcelamento do Solo Urbano. O disposto no art. 40, fundamento da atuação reguladora, serve tanto para uma como para outra dessas urbanizações”. O Prov. 2/83 da Eg. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo contém uma Seção (VI) que trata dos “Loteamentos Irregulares” (Subseção II) e o seu item 153 determina: “Não se aplicam os arts. 18 e 19 da Lei 6.766/79 (LGL\1979\27) aos registros de loteamentos ou desmembramentos requeridos pelas Prefeituras Municipais, ou, no seu desinteresse, pelos adquirentes de lotes, para regularizar situações de fato já existentes, sejam elas anteriores ou posteriores àquela lei.” De nossa parte entendemos que ato ou situação irregular encontrada pela Lei 6.766/79 (LGL\1979\27), e que continua irregular perante ela, está sob sua égide, devendo qualquer regularização da mesma situação ser procedida legalmente, de acordo com suas prescrições, porque ato (ou situação) irregular ou ilegal,



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

evidentemente, não encontra amparo perante lei nova, no ato jurídico perfeito, de que nos fala a Constituição.  
(<https://rdai.com.br/index.php/rdai/article/view/223> )

**Se o loteamento em questão não está implantado de fato, pois no local funcionava um clube, a comercialização dos lotes deve se submeter à Lei 6766/79 e, portanto, a venda deve ser suspensa para determinar ao requerido a obrigação prévia de aprovação do loteamento no Município de Belo Horizonte onde deverá estar sujeito às regras de direito ambiental e urbanístico.**

**Não é possível a venda de lotes onde não há sequer rua de acesso a eles, sem calçada, iluminação pública acesso a água ou energia elétrica. Isso viola, inclusive, os direitos consumeristas de pretensos compradores que terão dificuldades na aprovação de construção no Município e de organização para implantação de uma eventual infraestrutura no local. A vinculação da Lei 6766/79 é inerente ao direito de propriedade, conforme ensina Daniel Gaio:**

Outras vinculações ao conteúdo do direito de propriedade são determinadas pela lei federal, como a proibição de realizar o parcelamento em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis. Anote-se que a expressão “áreas de preservação ecológica” deve abranger todos os espaços ambientalmente protegidos situados em áreas urbanas, incluído as legislações federais, estaduais e municipais. Além disso, a legislação estabelece faixa não edificável ao longo de cursos d’água e rodovias. (Gaio, Daniel. A interpretação do direito de propriedade em face da Proteção Constitucional do Meio Ambiente, Rio de Janeiro, 2015:::100)

Embora o loteamento tenha sido aprovado em 1948, em se tratando de uma área de preservação ambiental, torna-se insubsistente a alegação de que existe direito adquirido. Conforme ensina Gaio, “a proteção constitucional ao meio ambiente reduz o conceito de propriedade e acaba por retirar do exercício de tal direito um conjunto de condutas como poluir, desmatar, degradar.” A



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

exploração econômica de áreas de preservação ambiental, como pretende o requerido, devem ser submetidas à avaliação do Município.

**Pontuamos, entretanto, que a aprovação do loteamento e a implantação da infraestrutura a ele inerente seria danosa ao meio ambiente e pugnamos a defesa pela desapropriação do local e a implantação de um parque público o que deve ser objeto de debates públicos e políticos o que demanda a suspensão das vendas. Trata-se da submissão do interesse público ao privado.**

### **3.4 - Meio Ambiente e Função Social**

A Constituição Federal de 1988 trouxe expressamente em seu art. 5º a união indissolúvel entre a propriedade e sua função social:

Art. 5 (...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;  
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social

Em seu artigo nº 225, caput, a CF/88 traz a necessidade de preservação do meio ambiente por parte do Poder Público:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Diante da leitura destes textos constitucionais, resta claro que a venda dos lotes deve se sujeitar à prévia autorização municipal. Não se trata de limitação ao direito de propriedade, mas de submissão à normas gerais impostas a todos os cidadãos. Ainda que os lotes tenham registros, o loteamento não foi implantado. O requerido não pode vender lotes inseridos dentro de um clube como se loteamento fosse porque não é. Ele está vendendo parte de um clube, frações de um clube.

A submissão à autorização municipal se dá ainda em razão de se tratar de área de preservação ambiental que deve ser respeitado pelo requerido e pelos



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

eventuais proprietários da gleba e isso não está claro no panfleto de corretagem do imóvel.

Quando se trata da ordem econômica, a CF/88 no art.170 inc. III e VI se refere a função social da propriedade e a preservação do meio ambiente, respectivamente, como princípios a serem observados como ditames da justiça social.

O artigo 4º do Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Nº 7.165, DE 27 de agosto de 1996), estabelece:

Art. 4º - O ordenamento da ocupação e do uso do solo urbano deve ser feito de forma a assegurar:

I - a utilização racional da infra-estrutura urbana;

(...)

VII - seu aproveitamento socialmente justo e ecologicamente equilibrado, mediante a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis;

Em seu artigo 5º, o Plano diretor estabelece:

Art. 5º - Para o cumprimento de sua função social, a propriedade deve atender aos critérios de ordenamento territorial e às diretrizes de desenvolvimento urbano desta Lei.

Parágrafo único - As funções sociais da propriedade estão condicionadas ao desenvolvimento do Município no plano social, às diretrizes de desenvolvimento municipal e às demais exigências desta Lei, respeitados os dispositivos legais e assegurados:

I - o aproveitamento socialmente justo e racional do solo;

**Formatado:** Justificado, Nível 1, Recuo: Primeira linha: 2 cm, Espaçamento entre linhas: 1,5 linhas

**Formatado:** Justificado, Nível 1, Recuo: À esquerda: 4 cm



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

II - a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, bem como a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente;

III - o aproveitamento e a utilização compatíveis com a segurança e a saúde dos usuários e dos

Não há como deixar aos adquirentes dos lotes o ônus de solicitar, quando lhes aprover, a autorização do Município para construir, pois isso esbarraria com a necessidade da abertura da via pública, ainda que fosse possível ser ali um condomínio fechado. Dentro do contexto de política urbana e de toda legislação que regula o ordenamento do solo a aprovação e implantação do loteamento tem que ser prévia e o proprietário está sujeito às limitações da Lei 6766/79 e de toda a legislação municipal. Ele não pode repassar esse ônus aos adquirentes.

Há nesse sentido uma violação também aos direitos do consumidor que não estão informados acerca de se tratar de área de preservação ambiental e com sérias limitações. A informação de que cabe ao adquirente a prévia aprovação no órgão municipal da construção não é suficiente.

### 3. DA NECESSIDADE DE CONCESSÃO DE LIMINAR

#### 3.1. *Fumus boni iuris e Periculum in mora*

Os fatos supracitados, amplamente comprovados pela documentação colacionada, demonstram que há uma violação ao direito fundamental ao meio ambiente, à ordem urbanística e aos direitos consumeristas o que impõe o deferimento dos pedidos liminares.

A probabilidade do direito reside no fato de que o loteamento não foi implantado, posto que a requerida está vendendo frações do que era o clube,



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

ainda que estas frações estejam delimitadas em matrículas no Cartório de Registro de imóveis, mas não há uma via de acesso a esses lotes, não há iluminação pública nessa via, água e luz individualizadas para os lotes e nem acesso de ligação para esgoto sanitário.

O requerido pretende transformar uma área de preservação ambiental com vocação para ser um parque em um loteamento. As vendas devem ser suspensas para se exigir do requerido a prévia aprovação do loteamento que, frisa-se, não foi implantado. O requerido deve se sujeitar às regras da Lei 6766/79 ainda que os lotes tenham sido registrados em 1948.

O perigo de dano reside no risco de que outros proprietários possam reduzir ainda mais a área verde do clube. A preservação da área deve ser levada a debate público tendo em vista o seu interesse ecológico e de grande influência para o clima de Belo Horizonte. Eventual perda ou limitação do valor econômico da propriedade seria objeto de discussão com o Município de Belo Horizonte.

É certo, porém, que o zoneamento e as sujeições às regras do parcelamento e desmembramento do solo, as regras de ordenação municipal não impõem limites à propriedade passíveis de indenização, eis que realizadas para toda a sociedade.

#### **Princípio da precaução e princípio *in dubio pro natura***

A liminar para determinar a suspensão da comercialização dos lotes deve ser imposta em nome do princípio da precaução e do *in dubio pro natura* tendo em vista a necessidade de que o Poder Público se debruce sobre a questão a fim de analisar a possibilidade ou não de edificação no local tendo em vista se tratar de área de preservação ambiental cuja importância ainda demanda maiores estudos sobre a área, sabendo-se de antemão, conforme relatório da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, de sua importância hídrica.

O princípio da precaução consta em acordos internacionais a exemplo a Convenção sobre Diversidade Biológica, como sendo um princípio ético que implica



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

a responsabilidade pelas futuras gerações e pelo meio ambiente que deve ser combinada com as necessidade antropocêntricas do presente.

Nos artigos 10 e 11, do [Protocolo de Cartagena sobre Biossegurança](#), o Princípio da Precaução é mencionado como: "a ausência de certeza científica devida à insuficiência das informações e dos conhecimentos científicos relevantes sobre a dimensão dos efeitos adversos potenciais de um organismo vivo modificado na conservação e no uso sustentável da diversidade biológica na Parte importadora, levando também em conta os riscos para a saúde humana, não impedirá esta Parte, a fim de evitar ou minimizar esses efeitos adversos potenciais, de tomar uma decisão, conforme o caso, sobre a importação do organismo vivo modificado<sup>11</sup>".

Em nome do princípio da precaução a liminar de suspensão das vendas dos lotes deve ser determinada impondo ao requerido a obrigação de pedir ao Município autorização para implantação do loteamento nos termos da Lei 6766/79 e da legislação municipal de uso e ocupação do solo e da legislação ambiental, dando oportunidade para que a sociedade faça um debate público sobre a criação no local de um parque.

Eventual limitação total ao proveito econômico da propriedade deve ser discutida entre a requerida e o Município de Belo Horizonte em ação pertinente se não houver acordo extrajudicial.

#### 4. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, a Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais pede:

**A CONCESSÃO DE LIMINAR**, para que:

---

<sup>11</sup> <https://antigo.mma.gov.br/component/k2/item/7512-princ%C3%ADpio-da-precau%C3%A7%C3%A3o.html#:~:text=O%20princ%C3%ADpio%20da%20precau%C3%A7%C3%A3o%20foi,das%20pessoas%20e%20dos%20ecossistemas>.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

- a) Que seja concedida a antecipação da tutela jurisdicional, com fundamento legal no artigo 12 da Lei 7.347/85, e artigo 300 do CPC, determinando a suspensão das vendas dos lotes do imóvel e determinando ao requerido a necessidade de buscar a aprovação prévia do loteamento junto ao Município de Belo Horizonte tendo em vista a necessidade de implantação de infraestrutura para a comercialização de lotes, conforme determinação da Lei 6766/79 que deve ser aplicada a loteamentos aprovados, mas não implantados de fato, restando prequestionada a matéria;
- b) Requer que seja imposta à requerida multa por descumprimento da decisão liminar e que seja determinado, liminarmente, a ordem de suspensão das vendas do lote até a implantação do loteamento, com expedição de mandado judicial ao Cartório de Registro de Imóvel determinando a suspensão junto à matrícula de registro de imóvel;
- c) No mérito, a confirmação da liminar para determinar a imposição das regras da Lei 6766/79 ao loteamento que, embora aprovado em 1948, não foi implantado de fato e impondo ao requerido a obrigação de solicitar autorização do Município para a venda dos lotes, passando pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

**Para tanto, requer:**

- a) A **CITAÇÃO** dos Réus nos endereços inicialmente declinados, para cumprimento das determinações liminares e oferta de resposta, sob pena dos efeitos da revelia;
- b) a **condenação dos Réus** nos ônus da sucumbência.
- c) Requer a intimação do Ministério Público para intervir no processo como fiscal da lei e, querendo, integrar a presente lide como litisconsorte ativo, conforme art. 5º, §2º da Lei 7.347/85.
- d) Requer a observância das prerrogativas legais dos membros da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - **intimação pessoal** do Defensor Público que



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
DEFENSORIA PÚBLICA DE DIREITOS HUMANOS, COLETIVOS E SOCIOAMBIENTAIS - DPDH

atua perante este ilustre juízo e **contagem em dobro de todos os prazos** - nos termos do art. 128, I, da Lei Complementar 80/94 c/c art. 74, I, da Lei Complementar Estadual n.º 65/03.

Provará a Autora o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial, pelo depoimento pessoal dos representantes legais dos Réus, sob pena de confissão, perícia judicial no local, resposta da COPASA que ainda não está em poder desta signatária e mediante prova de dívidas fiscais sobre o imóvel, caracterizando a perda da função social do mesmo.

Declara-se que os documentos anexos conferem com os originais, nos termos do art.74, XII da Lei Complementar Estadual n.º.65/03.

Atribui-se à causa o valor de R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscientos mil reais).

Termos em que, pede deferimento.

Belo Horizonte, 19 de março de 2024.

**CLEIDE APARECIDA NEPOMUCENO**  
Defensora Pública  
MADEP 489-D/MG