

Prédio da Patriani pode ter acesso exclusivo a parques municipais de São Caetano

Fernanda Bertoncini



*Projeto prevê construção de acesso exclusivo ao Parque Municipal Elis Regina
(Foto: Johny Nogueira/ PMSCS)*

A construtora Patriani executa a obra de um novo condomínio na Rua São Paulo, em São Caetano, cujo projeto prevê a construção de um acesso exclusivo aos parques municipais Elis Regina e Tom Jobim. No ano passado, a denúncia foi encaminhada ao Ministério Público pelo mandato da vereadora Bruna Biondi (PSOL), com base na possível violação dos princípios da igualdade e da isonomia dos bens públicos.

“Nós entendemos que a construção deste portão vai violar os princípios da igualdade e da isonomia dos bens públicos, que devem servir à coletividade e não para beneficiar comercialmente um grupo. Além disso, esse portão foi autorizado com base na Lei de Zoneamento, uma legislação que já foi declarada inconstitucional”, declarou a parlamentar.

Segundo Bruna, o Ministério Público fez uma série de questionamentos tanto à gestão do prefeito Tite Campanella quanto à Patriani. “A Patriani se pronunciou dizendo que usou o termo ‘exclusivo’ de maneira meramente comercial, mas que respeita os bens públicos. No entanto, é justamente esse termo que a construtora utiliza para impulsionar suas estratégias de vendas”, afirma.

Para o advogado especialista em Direito Imobiliário e reitor do Centro Universitário Fundação Santo André, Vander Ferreira de Andrade, é preciso considerar que os parques são bens de uso comum, ou seja, podem ser utilizados por qualquer pessoa, ainda que com certas restrições. “Entendemos que a construtora tem o direito de construir o acesso aos parques e anunciar esse benefício, desde que haja autorização do Poder Público, neste caso representado pela Prefeitura de São Caetano. Portanto, é necessária a emissão de uma licença específica pela administração pública, responsável pela gestão dos parques na cidade”, defende.

Outro professor especialista em Direito Imobiliário, da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo, que preferiu não ser identificado, destaca que os parques municipais são classificados juridicamente como bens de uso comum do povo, nos termos do artigo 99, inciso I, do Código Civil. “Isso significa que seu acesso deve ser universal e regido por critérios gerais e impessoais. A eventual existência de um portão de acesso exclusivo vinculado a um empreendimento privado, se confirmada, levanta indícios relevantes de violação aos princípios da isonomia e da impessoalidade administrativa, previstos no artigo 37 da Constituição Federal”, alerta.

A orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal é no sentido de que bens dessa natureza não podem ser apropriados ou usufruídos de forma privilegiada por grupos determinados, salvo hipóteses específicas, como concessão ou permissão formal de uso, devidamente justificada por interesse público e sem prejuízo ao acesso geral da coletividade. “Caso haja facilitação ou restrição de acesso em favor de um grupo específico, a situação tende a ser juridicamente questionável”, acrescenta o especialista.

Questionada pela reportagem, a Prefeitura de São Caetano, por meio da Secretaria de Obras e Habitação (Seohab), informou que o empreendimento possui alvará de construção regularmente emitido em 2024, sendo que o processo de aprovação foi conduzido em conformidade com a legislação urbanística e edilícia vigente à época.

De acordo com a secretaria, há previsão de implantação de acesso físico envolvendo área pública. No entanto, ainda que conste no projeto aprovado, essa previsão não autoriza, por si só, sua execução.

Isso porque intervenções realizadas por particulares em bens públicos de uso comum do povo dependem de ato administrativo específico, conforme os princípios da indisponibilidade do interesse público e da necessidade de controle sobre o uso desses bens, além do disposto no Código Civil (artigo 99, inciso I).

Assim, segundo a Prefeitura, a eventual implantação de portão ou acesso em área pública exige requerimento administrativo próprio, instruído com os elementos técnicos necessários e sujeito à análise quanto à sua compatibilidade com o interesse público, a isonomia de acesso e a destinação do bem.

Ainda de acordo com a nota, até o momento não há registro de requerimento formal por parte do empreendedor solicitando autorização para a implantação de portão ou acesso em área pública, motivo pelo qual não há autorização concedida para a execução dessa estrutura.

Procurada pela reportagem, a construtora Patriani não se manifestou até o fechamento desta matéria.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3813003/predio-da-patriani-pode-ter-acesso-exclusivo-a-parques-municipais-de-sao-caetano/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário

Seção: Cidades