Subseção Judiciária de Itumbiara-GO
Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Itumbiara-GO

PROCESSO: 1000428-53.2017.4.01.3508
CLASSE: AÇÃO CIVIL PÚBLICA (65)
AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (PROCURADORIA), MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (PRM-ITUMBIARA)
RÉU: PALMA EMPREENDIMENTOS LTDA, ALEXANDRE ALBERNAZ DO NASCIMENTO, ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA, BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, MUNICIPIO DE ITUMBIARA, AGENCIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE ITUMBIARA - AMMAI

DECISÃO

I- RELATÓRIO

Trata-se de Ação Civil Pública proposta pelo **Ministério Público Federal** em desfavor de **PALMA EMPREENDIMENTOS LTDA., ALEXANDRE ALBERNAZ DO NASCIMENTO, ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA, MARES BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA., MUNICÍPIO DE ITUMBIARA E AGÊNCIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE ITUMBIARA - AMMAI**, na qual se requer, em sede de tutela provisória de urgência:

*"**I** – Embargar o empreendimento edifício residencial denominado "Belvedere Residencial" localizado no lote 04, da quadra 05, na Av. Celso Ribeiro da Silva, esquina com a Rua Sebastião Xavier Junior, Parque Imperial, Itumbiara;*

***II**- determinar obrigação de não fazer a ré MARES BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, **a)** para que se abstenha de transferir a propriedade das unidades autônomas, e de firmar acordos de compra e venda, promessa de compra e venda e outros que envolvam transferência de propriedade das unidades autônomas do Condomínio Belvedere Residence; **b)** para que se abstenha de realizar, propaganda ou anúncio, seja por meio físico ou digital, até a solução definitiva da demanda, e a obrigação de fazer consistente em informar eventuais clientes interessados e corretoras de imóveis da existência da presente demanda;*

***III**- decretar a indisponibilidade do patrimônio da ré BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, limitado ao valor de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na forma de bloqueio de valores através do sistema BACEN-JUD **ou** do arresto (indisponibilidade) de 5 (cinco) das unidades imobiliárias ainda não transferidas para terceiros, no Cartório de Registro*

Imobiliário, para preservação do patrimônio suficiente ao pagamento dos danos ambientais, danos morais coletivos e para a compensação in natura dos danos ambientais.

***IV-** determinar ao Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição da Comarca de Itumbiara/GO:*

1. a averbação na matrícula nº 32.136 do Condomínio Belvedere Residence e nas matrículas daquelas unidades individuais dela já desmembradas:

a) da existência da presente Ação Civil Pública com pedidos de demolição do empreendimento e indenização por danos ambientais e morais coletivos, a fim de dar a devida publicidade registral e conhecimento a terceiros de boa-fé;

b) do texto integral da decisão liminar concedida no curso da ação, a fim de dar a devida publicidade registral e conhecimento a terceiros de boa-fé.;

2. que se abstenha de praticar qualquer ato registral contrário a decisão liminar concedida.

3. que encaminhe a certidão imobiliária atualizada da Matrícula nº 32.136 e informe se já houve desmembramento e transferência de propriedade de unidades individuais, encaminhando a documentação respectiva, com identificação dos novos proprietários ou promissários compradores já registrados nas respectivas matrículas.

***V** – determinar a suspensão da decisão administrativa proferida no Processo Administrativo n. 22152/2017 da AMMAI.*

***VI**- determinar aos réus MUNICÍPIO DE ITUMBIARA e AMMAI que abstenham-se de emitir qualquer outro ato administrativo autorizativo em relação ao empreendimento Belvedere, como "Carta de habite-se", Alvarás, licenças e outros assemelhados, até a decisão final desta ação."* Pugnou, ainda, pela fixação de multa diária em caso de descumprimento da tutela provisória, em valor não inferior a R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser revertida ao Fundo de Reparação dos Direitos Difusos, previsto no art. 13 da Lei n. 7.347/85, ou, alternativamente, a projetos de interesses coletivos relacionados à promoção e defesa do meio ambiente.

Afirma, em síntese, que: **1)** a presente ação visa à tutela do meio ambiente, em razão dos danos ambientais ocasionados pela construção do empreendimento "Condomínio Belvedere Residence", de propriedade da empresa BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA., em área de preservação permanente (APP), às margens do rio Paranaíba, neste município, bem como pelos atos e omissões administrativas do Município de Itumbiara e da Agência Municipal de Meio Ambiente de Itumbiara – AMMAI; **2)** foi instaurado Inquérito Civil Público para apurar o fato noticiado pelo Município de Araporã/MG, em documento que defendia a autorização da construção do empreendimento "Condomínio Paris Park", com base no princípio da isonomia, já que do outro lado do rio Paranaíba estava em construção o edifício Belvedere, também a menos de 75 metros do rio; **3)** o terreno aonde se situa o empreendimento em questão (*Lote. 04, quadra 05, Avenida Celso Ribeiro da Silva, esquina com a Rua Sebastião Xavier Júnior, Parque*

Imperial, Itumbiara; matrícula 32.136 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição) está a 60 metros de distância da margem direita do rio Paranaíba (ponto mais próximo), em faixa marginal de APP, conforme laudo técnico juntado; **4)** em 2012, a ré PALMA EMPREENDIMENTOS LTDA. e seus sócios ALEXANDRE ALBERNAZ DO NASCIMENTO e ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA, suprimiram a área de vegetação, estimada em 2.500 m2, sendo, pelo menos, 1.000m2 dentre da APP, segundo laudo técnico n. 001/2017 SEAP; **5)** em 2013, referidos réus, com a finalidade exclusiva de realizar a incorporação, construção, venda e recebimento das parcelas oriundas das vendas das unidades imobiliárias, constituíram a pessoa jurídica MARES BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, a qual, no mesmo ano, impermeabilizou todo o solo em que construiu o edifício com 15.489,46m2, consistente em 20 pavimentos, sendo 36 apartamentos e 82 vagas de garagem, além do descrito no registro, efetuando, assim, intervenção proibida em área de APP; **6)** tal construção viola o Plano Diretor do Município de Itumbiara, a Lei Complementar Municipal n. 76/2006 e o art. 8º, da Lei n. 12.651/2012 (Código Florestal); **7)** a edificação, por suas características, é considerada de médio potencial poluidor, nos termos da Resolução 24/2013 e 02/2016 da CEMAm (Conselho Estadual do Meio Ambiente), consoante parecer jurídico do órgão municipal ambiental; **8)** ainda que tal construção fosse juridicamente permitida em área de APP, o que não é, necessitaria de licenciamento ambiental, para análise do plano de gerenciamento de resíduos sólidos, plano de gerenciamento ambiental, viabilidade de água e esgoto, dentre outras questões, com o fim de mitigar os danos inerentes à atividade, conforme foi esclarecido no Parecer Jurídico n. 21/2017 da AMMAI; **9)** os apartamentos, com área de 214m2 cada um, padrão luxo, estão sendo comercializados pelo valor médio de R$ 1.124.000,00; **10)** no ICP, o empreendedor somente apresentou autorização de extirpação de 08 espécimes arbóreas, assinada pelo presidente da AMMAI e o Alvará de Construção n. 502/2013, emitido pelo Município de Itumbiara (Secretaria de Planejamento); **11)** houve omissão na fiscalização ambiental do empreendimento, bem como emissão de atos administrativos contrários à lei, à proteção do meio ambiente e ao uso ordenado dos recursos naturais, no período de 2012 a 2017, pela AMMAI e pelo município réu, como vício (material e formal) na autorização para supressão de vegetação, assinado em 2012 pelo Presidente da AMMAI; vício material no alvará de construção emitido pelo ente municipal em 2013; vício no Processo Administrativo n. 22152/2017, em que a AMMAI proferiu decisão contrária à legislação ambiental, ao atestar a possibilidade de construção naquela área, ainda que de APP, por se tratar de área urbana consolidada, dispensando o licenciamento ambiental, sob o argumento do imóvel já estar concluído. Juntou documentos.

Postergada a análise do pedido de tutela de urgência, a fim de que fosse estabelecido um contraditório mínimo, tendo sido determinada a intimação dos réus para manifestação, no prazo de 72 horas (ID 3772736).

Devidamente intimados, quedaram-se inertes.

Decido.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Para a concessão da tutela de urgência, nos termos dos arts. 300 e seguintes do CPC exigem-se elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Em juízo de cognição sumária, próprio desta fase processual, verifico não só presente a probabilidade do direito postulado pelo autor.

Segundo Laudo Técnico n. 001/2017 - SEAP (ID 3769521), formulado pela Secretaria de Apoio Pericial do MPF, o empreendimento imobiliário "Edifício Belvedere", de propriedade da empresa MARES BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA (certidão do imóvel - matrícula 32.136 – ID 3769528), localizado neste Município, foi construído dentro de área de preservação permanente do Rio Paranaíba, tendo ocasionado a destruição de vegetação reservada à proteção dos recursos hídricos. Transcrevo o trecho do laudo ora pertinente:

> *"No trecho defronte ao edifício Belvedere, situado próximo ao ponto de coordenadas geográficas 18º25'49.98"S 49º12'12.15"O, a largura do rio Paranaíba, estimada a partir da imagem de satélite, utilizando a ferramenta régua utilizada no sistema Google Earth, é de cerca de 180 metros. Portanto, na análise da situação do Edifício Belvedere, foi considerada uma faixa de APP com 100 metros de largura.*
>
> *Nota-se que entre 2011 e 2013, uma via foi pavimentada no interior da Área de Preservação Permanente do rio Paranaíba. Antes desse período, não havia construções nessa região. Nesse mesmo intervalo de tempo, houve a supressão de vegetação, estimada em 2.500 m2 (sendo, pelo menos, 1.000m2 dentro de APP) e construção de um muro defronte a um terreno. Entre 2013 e 2016, houve a construção do edifício Belvedere, situado em faixa marginal ao rio Paranaíba, sobreposto à área em que ocorreu a supressão de vegetação verificada na imagem de 2013.* (p. 98)
>
> *(...)*
>
> *A lateral esquerda do imóvel situava-se a aproximadamente 60 metros de distância da margem direita do rio Paranaíba (ponto mais próximo), em faixa marginal de APP, que, neste trecho de rio, é de 100 metros de largura.* (p. 105)"

Além dessa comprovação técnica de que a edificação do "Belvedere Residence" se deu dentro de área de preservação permanente (art. 4º, I, *c*, da Lei n. 12.651/2012 e Lei Complementar Municipal n. 73/2006), também resta demonstrado, na decisão exarada pela Agência Municipal do Meio Ambiente de Itumbiara – AMMAI (ID 3769632 p. 87), no Processo Administrativo n. 22152/2017, que não foi obtido o prévio licenciamento ambiental para construção do edifício, tendo tal autarquia considerado suficiente para o caso a compensação

ambiental, sob os fundamentos de estar a obra concluída e ter sido feita em área urbana consolidada, bem como pela existência de atos administrativos pretéritos válidos.

Veja-se que o licenciamento ambiental é uma exigência legal a que estão sujeitos todos os empreendimentos ou atividades que possam causar algum tipo de poluição ou degradação ao meio ambiente (art. 10, da Lei n. 6938/81).

Outrossim, tratando-se de área de preservação permanente, as situações autorizativas de intervenção ou supressão da vegetação nativa estão previstas no art. 8º, da Lei 12.651/2012, não se enquadrando, o presente caso, em nenhuma das hipóteses, quais sejam, utilidade pública, interesse social ou ser de baixo impacto ambiental, já que foi admitida pelo órgão municipal ambiental, como empreendimento potencialmente poluidor (parecer jurídico da AMMAI – ID 3769632 p. 81).

Noutro giro, a teoria do fato consumado utilizada como fundamento da decisão administrativa proferida pela AMMAI, não pode prevalecer para fins de eximir ou atenuar a responsabilidade dos danos ambientais causados. Nesse sentido:

> AMBIENTAL. ADMINISTRATIVO. PROTEÇÃO AMBIENTAL CONSTRUÇÕES EM MARGEM DE RIO. CASA DE VERANEIO. REPARAÇÃO DE DANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO PARA RESTABELECER SENTENÇA. NÃO INCIDÊNCIA DE EXCEÇÃO PREVISTA NO CÓDIGO FLORESTAL. I - O Ministério Público Estadual, por intermédio de seu órgão de execução junto à Comarca de Nova Andradina-MS, ajuizou ação civil pública ambiental alegando, em síntese, que a parte requerida é proprietário/possuidor de uma casa localizada em área de preservação permanente, eis que construída há menos de 100 metros do Rio Ivinhema, o que constitui flagrante violação ao disposto no art. 2º do Código Florestal. II - No mais, diga-se tratar-se de ação civil pública promovida pelo ora recorrente com o objetivo de condenar o recorrido (a) a desocupar, demolir e remover as edificações erguidas em área de preservação permanente localizada a menos de cem metros do Rio Ivinhema, (b) a abster-se de promover qualquer intervenção ou atividade na área de preservação permanente, (c) a reflorestar toda a área degradada situada nos limites do lote descrito na petição inicial e (d) a pagar indenização por danos ambientais em valor a ser arbitrado pelo juízo. III - A sentença foi de parcial procedência, subindo o feito ao Tribunal a quo por conta de apelação do particular, que obteve êxito com a reforma imposta no acórdão impugnado, em cuja motivação nota-se que, apesar de concluir que algumas edificações foram promovidas em área de preservação permanente, causando supressão da vegetação local - o que violaria a legislação ambiental -, o Tribunal a quo reconheceu que a situação encontrava-se consolidada por prévia licença concedida pelo IMASUL, concluindo, assim, por serem descabidos a desocupação, a demolição de edificações e o reflorestamento da área, sob pena de ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. IV - Assim como ocorrera em precedente relatado pela em. Ministra Eliana Calmon, também a presente demanda vem ao Superior Tribunal de Justiça pela segunda vez, isso porque o Tribunal a quo, embora reapreciado tenha os aclaratórios opostos na origem, incluindo as teses da suspensão de ofício da Licença de Operação n. 12/2008 e do Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre o IMASUL e a Associação dos Proprietários das Casas de Veraneio do Vale do Rio Ivinhema, deixou de alterar o resultado processual pelo inacolhimento da ação civil pública. V - Expresso, portanto, o fundamento de que, apesar da suspensão dos atos administrativos que autorizavam a exploração da APA, não era dado impor ao recorrido o dever de reparar o dano causado, à conta de a situação consolidar-se no tempo e de que o art. 4º, § 3º, da Lei 4.771/1965, possibilitava o resguardo da

> prática de atividades de interesse social desde que não descaracterizassem a cobertura vegetal e não prejudicassem a função ambiental da área. Motivação, sem fundamento legal. VI - As premissas fáticas estabelecidas na instância ordinária dão conta de que houve a realização de edificações (casas de veraneio), inclusive com estradas de acesso, dentro de uma Área de Preservação Permanente, assim como a supressão quase total da vegetação local, tudo com o singelo objetivo de permitir a poucos privilegiados a prática de pescaria e do desporto náutico, sem embargo de também ficar incontroverso que a concessão de licença ambiental e a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta ocorreram em absoluta violação às normas ambientais, o que induziu a configuração de ausência de motivação do ato administrativo, vício tal que contaminava o ato desde o seu nascedouro. VII - **O simples fato de ter havido a consolidação da situação no tempo não torna menos ilegal toda essa quadra.** VIII - No tocante aos preceptivos da Lei de Parcelamento Urbano, carente de prequestionamento, isso atraindo o óbice do enunciado n. 211 da Súmula do STJ. IX - **Teoria do fato consumado em matéria ambiental equivale a perpetuar, a perenizar um suposto direito de poluir que vai de encontro, no entanto, ao postulado do meio ambiente equilibrado como bem de uso comum do povo essencial à sadia qualidade de vida, assim como é repelido pela nossa jurisprudência e pela da mais alta Corte do país.** Precedentes: RE 275.159, Rel. Min. Ellen Gracie, Segunda Turma, DJ 11.10.2001; RMS 23.593-DF, Rel. Min. MOREIRA ALVES, Primeira Turma, DJ de 02/02/01; e RMS 23.544-AgR, Rel. Min. Celso de Mello, Segunda Turma, DJ 21.6.2002; RE 609748 AgR, Relator(a): Min. LUIZ FUX, Primeira Turma, julgado em 23/08/2011, DJe-175 DIVULG 12-09-2011 PUBLIC 13-09-2011 EMENT VOL-02585-02 PP-00222. Nesse sentido: REsp 948921/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/10/2007, DJe 11/11/2009. X - Há de salientar-se ainda que as exceções legais a esse entendimento encontram-se previstas nos arts. 61-A a 65 do Código Florestal, nas quais decerto não se insere a pretensão de manutenção de casas de veraneio. Precedentes: REsp 1.362.456/MS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/6/2013, DJe 28/6/2013.) XI - O presente caso, uma vez que é em absolutamente em tudo idêntico a mais de vinte outros precedentes julgados colegiadamente, todos da Em. Ministra Eliana Calmon, deve ter, pelas razões expostas e por questão de isonomia, o mesmo desfecho processual. Precedente: REsp 1.394.025/MS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/10/2013, DJe 18/10/2013. XII - Correta, portanto a decisão que deu parcial provimento ao recurso especial para reformar a apelação restabelecendo os termos da sentença. XIII - Agravo interno improvido. (AIRESP 201202481155, FRANCISCO FALCÃO - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:18/12/2017)

Diante dessas constatações, conclui-se que os atos administrativos expedidos pelo ente municipal e pela autarquia ambiental municipal, respectivamente, Alvarás de construção (ID 3769521 p.70/71) e Autorização para extirpação de espécimes arbóreas (ID 3769528 p. 111), estão eivados de vício insanável, nulos de pleno direito, dado que violaram expressamente a legislação ambiental, ao concederem autorizações sem o devido licenciamento ambiental.

O perigo de dano também resta demonstrado, posto ser necessário tomar medidas que minimizem a agressão perpetrada ao meio ambiente, ao tempo em que assegurem a responsabilização patrimonial dos réus causadores dos danos ambientais.

Por fim, **oportunizado a todos os requeridos se manifestarem sobre o pedido liminar, quedaram-se inertes.**

Nada obstante, entendo que a indisponibilidade do patrimônio da ré MARES BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA. impossibilitará o cumprimento das medidas de reparação ou compensação

ambiental, além de levá-la a uma situação de insolvência que contribuirá para a propagação dos danos a fornecedores, empregados e compradores. Ademais, a proibição de comercialização, aliada à proibição de registro dos imóveis eventualmente comercializados garante a preservação de patrimônio residual para custear as mencionadas medidas, além de estancar a cadeia de pessoas atingidas pela obra irregular.

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, **DEFIRO O PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, nos seguintes termos:**

1) Determino o embargo liminar do empreendimento Edifício Belvedere Residence, no estado em que se encontrar, de propriedade da ré MARES BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA., localizado na Avenida Celso Ribeiro da Silva, lt. 04, qd. 05, esquina com a Rua Sebastião Xavier Junior, Parque Imperial, Itumbiara, **para fins de obstar o término das unidades privativas (acabamento) ou das áreas comuns ainda não concluídas.** Para tanto, **expeça-se mandado,** a fim de que o Oficial de Justiça: **a)** verifique se foi instalado condomínio e quem é o síndico; **b)** quem são os moradores e a que título ocupam as unidades (proprietário, locatário, comodatário, etc.); **c)** estado das obras nas partes comuns do prédio. **Deverá o Oficial intimar o síndico, se houver, bem como os moradores, a fim de darem imediato cumprimento à presente decisão, com fundamento no art. 77, IV, do CPC, bem assim ingressarem na lide como litisconsortes passivos.**

2) Que a ré **MARES BELVEDERE ITUMBIARA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA**: **a)** se abstenha de transferir a propriedade das unidades autônomas e de firmar acordos de compra e venda, promessa de compra e venda e outros que envolvam transferência de propriedade das unidades autônomas do Condomínio Belvedere Residence; **b)** se abstenha de realizar, propaganda ou anúncio, seja por meio físico ou digital, até a solução definitiva da demanda; **c)** informe aos eventuais clientes interessados e corretoras de imóveis da existência da presente demanda;

3) Determino ao Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição da Comarca de Itumbiara/GO:

A) - A averbação na **matrícula nº 32.136** do Condomínio Belvedere Residence e nas matrículas daquelas unidades individuais dela porventura já desmembradas, da existência da presente Ação Civil Pública com registro dos pedidos de demolição do empreendimento e indenização por danos ambientais e morais coletivos, bem como do texto integral desta decisão liminar, a fim de dar a devida publicidade e conhecimento a terceiros de boa-fé;

B) - que se abstenha de praticar qualquer ato registral contrário a esta

decisão liminar;

C) - que encaminhe a este Juízo certidão imobiliária atualizada da Matrícula nº 32.136 e informe se já houve desmembramento e transferência de propriedade de unidades individuais, encaminhando a documentação respectiva, com identificação dos novos proprietários ou promissários compradores já registrados nas respectivas matrículas;

4) Determino a suspensão da decisão administrativa proferida no Processo Administrativo n. 22152/2017 da AMMAI;

5) Determino aos requeridos, MUNICÍPIO DE ITUMBIARA e AGÊNCIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE ITUMBIARA – AMMAI, que se abstenham de emitir qualquer outro ato administrativo autorizativo em relação ao empreendimento Belvedere Residence, como "Carta de habite-se", alvarás, licenças, recolhimento de ISTI e outros assemelhados, até o julgamento desta ação ou ulterior deliberação por este Juízo.

Fixo a multa diária no importe de R$500,00 (quinhentos reais) para cada réu ou partícipe do processo, em caso de descumprimento da tutela ora concedida.

Intime-se o IBAMA para que ingresse na lide, devendo indicar, fundamentadamente, a posição processual que entende que deva ocupar.

Diante do interesse do MPF, **designo audiência de conciliação a ser realizada na sede deste Juízo, no dia 19/04/2018 às 10h30min.**

Citem-se e intimem-se. A citação do município de Itumbiara dar-se-á na pessoa de seu Procurador Geral, (CPC, art. 242, §3º).

Às providências.

Itumbiara/GO, 20 de março de 2018.

(assinatura digital)

EMILSON DA SILVA NERY

Juiz Federal

CAC

Imprimir