



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO**

2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

Rua Augusta Muller Bohner - D, 300 - Bairro: Passo dos Fortes - CEP: 89805900 - Fone: (49)
3321-4207 - www.tjsc.jus.br - Email: chapeco.fazenda2@tjsc.jus.br

AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL Nº 5002583-67.2023.8.24.0018/SC

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

RÉU: MUNICÍPIO DE CHAPECÓ-SC

RÉU: A.B.P. ENGENHARIA LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de Ação Civil Pública movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA em desfavor do MUNICÍPIO DE CHAPECÓ-SC e A.B.P. ENGENHARIA LTDA, em que se pleiteia, em sede liminar, a suspensão do procedimento de aprovação de projeto arquitetônico e de emissão de alvará para construção de um Edifício Comercial no imóvel matriculado sob nº 7.195, localizado na Rua Clevelândia, nº 413-D, município de Chapecó, de propriedade de ABP Engenharia ou a proibição do início da construção, caso tenha sido emitido o alvará de construção.

Sustenta o Ministério Público, em síntese, que o Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento foi aprovado sem ouvir a população residente diretamente afetada, como exige o art. 37 do Estatuto da Cidade; sem parecer fundamentado, como exige o art. 447 do Plano Diretor, sem identificar os impactos negativos e sem exigir medidas de eliminação desses impactos (redução de andares, por exemplo), como exige o art. 438, §1º, do Plano Diretor.

É o relatório. Passo a decidir.

Da medida liminar

Consoante disciplina o art. 12, *caput*, da Lei nº 7.347/1985, "*poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo*".

Para a concessão da tutela de urgência é necessário que estejam presentes circunstâncias mínimas que autorizem a concessão do pleito acautelatório, as quais estão previstas, por analogia, no artigo 300, *caput* e § 3º, do Código de Processo Civil, *in litteris*:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. [...].

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Ou seja, para concessão da liminar em Ação Civil Pública é necessário que estejam preenchidos três requisitos específicos, a saber: **a)** a probabilidade do direito invocado (*fumus boni juris*); **b)** o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), e; **c)** a inexistência de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

O art. 21, XX, da Constituição Federal determina ser de competência da União a instituição de diretrizes para o desenvolvimento urbano, enquanto o art. 182 preconiza que 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.

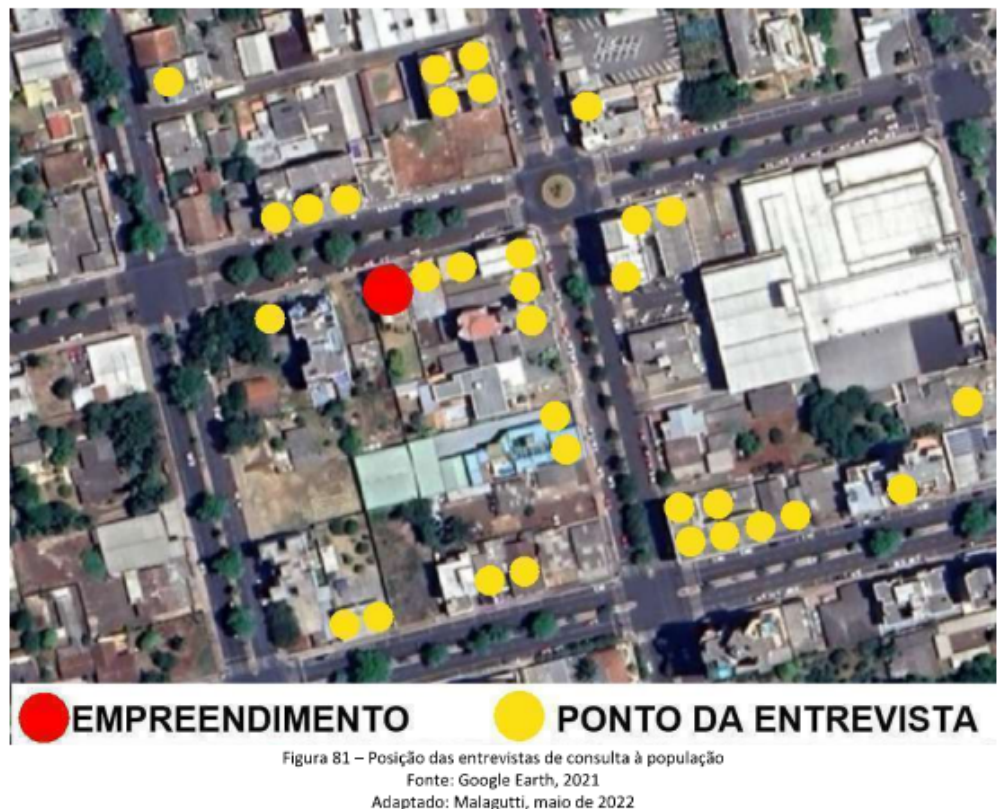
O Estatuto da Cidade, instituído pela Lei n. 10.257/2001, que regulamenta os art. 182 e 183 da CF, estabelece as diretrizes gerais da política urbana, prevendo a realização do estudo de impacto de vizinhança de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos de empreendimentos ou atividades, a serem definidas por lei municipal, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades (arts. 36 e 37).

No caso dos autos, a requerida ABP Engenharia, por meio da empresa ACLIV Arquitetura e Engenharia, realizou Estudo de Impacto de Vizinhança do Edifício Comercial que será construído na Rua Clevelândia, nº 413-D, centro, município de Chapecó/SC, no imóvel matriculado sob nº 7.195, que contará com 01 Torre com 20 pavimentos, 57 salas comerciais, com aproximadamente 6.500,00m² de área construída (Evento 2, Processo 2).

O Diagnóstico Urbanístico do EIV indica que o empreendimento será edificado em região central consolidada, localizado no centro do Município; que o entorno imediato é caracterizado por edificações predominantemente de uso residencial, além de prestação de serviços e comerciais; que a área de influência direta foi delimitada em um raio de 350,00m, entendida como a área que sofrerá impacto maior em relação aos benefícios e malefícios trazidos pelo empreendimento e que a área de influência indireta foi delimitada em 700,00m, que sofrerá um impacto reduzido com a implantação (Evento 2, Processo 3, fls. 8-10).

Com relação à consulta da população, foram entrevistadas 32 pessoas no entorno imediato, entre os dias 26 e 30 de maio/2022, que abrangeu trabalhadores e proprietários das empresas próximas ao

empreendimento e moradores e proprietários da região. A imagem a seguir apresenta o posicionamento dos imóveis onde foram aplicadas as entrevistas de consulta à população do entorno (Evento 2, Processo 5, fls. 6-7):



O Estudo de Impacto de Vizinhança realizado, que deve contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, não abarcou os moradores dos dois imóveis lindeiros localizados a oeste do empreendimento, população residente na área de influência direta (350,00m) e que sofrerá maiores impactos devido ao empreendimento.

Quanto aos impactos de iluminação da área de influência direta, colhe-se que foi consignado no estudo que *"a principal interferência entre iluminação ao longo dos dias se dá entre os dois lotes lindeiros, que possuem edificações térreas e serão impactados pelo sombreamento no inverno. O lote 103A já recebe impactos do sombreamento durante o verão devido ao edifício existente no lote 101A."* (Evento 2, Processo 4, fls. 22-25 e Processo 5, fls. 2-4).

Nos autos da Notícia de Fato n. 01.2022.00037647-5, o Síndico do Edifício Residencial Partenon confirma que não foi realizado pesquisa com qualquer morador do Condomínio e que, considerando que o empreendimento terá 20 pavimentos, a luminosidade solar do edifício será afetada, o qual conta com aquecimento solar nas piscinas localizadas nas 4 coberturas e com previsão para instalação de energia solar (Evento 2, Processo 2, fls. 4-5).

Com efeito, verifica-se que no Estudo de Impacto de Vizinhança, encaminhado pela ABP Engenharia, não há qualquer menção acerca dos impactos negativos da luminosidade sobre o Edifício Residencial Partenon, localizado na Rua Clevelândia, nº 446-D (a oeste), que contém 6 pavimentos, com 19 apartamentos, que será diretamente afetado pelo empreendimento.

Também não foi calculada a perda de iluminação dos imóveis confinantes no estudo, porquanto elencado genericamente que haverá interferência de iluminação ao longo do dia entre os dois lotes lindeiros, tampouco foram detalhadas as medidas mitigadoras e compensatórias para resolver os impactos negativos da iluminação nas edificações térreas ou no Ed. Partenon, como prevê o Plano Diretor de Chapecó:

Art. 438 O EIV é o documento prévio e necessário à aprovação de empreendimento ou atividade geradora de impacto, no qual constará o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a sua implantação na vizinhança imediata e no seu entorno.

§ 1º O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades sobre determinada área de influência, definindo medidas mitigadoras e compensatórias sempre que não for possível a eliminação integral dos impactos negativos, podendo resultar na aprovação ou rejeição da proposta.

Art. 440 O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no mínimo, análise das seguintes questões:

VI - ventilação e iluminação;

Art. 441 A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser requerida pelo proprietário do imóvel, seu representante legal ou interessado, e deverá ser elaborado e instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

VIII - identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade na área de influência relacionada durante as obras de implantação, quando for o caso, e após a entrada em operação, considerando os seguintes conteúdos:

X - indicação e detalhamento das medidas mitigadoras e compensatórias previstas para resolver os impactos negativos com cronograma de execução.

A despeito da alegação da empresa Acliv Arquitetura e Engenharia, contratada para realizar o EIV, e do Conselho da Cidade de Chapecó de que a pesquisa da população englobou as pessoas que

melhor representam a região e que não há obrigatoriedade de entrevistar os moradores dos imóveis imediatamente limdeiros (Evento 2, Processo 6, fls. 8-16), é fato que o empreendimento impactará diretamente a qualidade de vida dos moradores da casa térrea e do Residencial Partenon localizados ao lado (oeste), devendo ser assegurado a sua participação, em observância ao princípio democrático e da participação aplicáveis ao direito ambiental¹.

Logo, considerando que a população residente nos imóveis imediatamente limdeiros sofrerá os maiores impactos decorrentes da construção do empreendimento, devem ser analisados os efeitos negativos advindos da edificação na qualidade de vida dos moradores do entorno imediato, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a sua implantação na vizinhança imediata, conforme disposto no art. 438, *caput*, da LCM n. 541/2014.

Registra-se que, não se está dizendo que a Edificação Comercial não possa afetar a iluminação solar e gerar sombra nos imóveis ao seu entorno, do contrário, nada mais poderia ser construído no Município. O cerne da questão reside no fato de que os imóveis imediatamente limdeiros serão os mais afetados pelos impactos negativos do empreendimento e não foram ouvidos no Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como não foram indicadas e detalhadas as medidas mitigadoras e compensatórias em questão.

Tendo em vista os possíveis impactos negativos do empreendimento, notadamente no que concerne à luminosidade solar, o Estudo de Impacto de Vizinhança deve identificar precisamente os impactos e os imóveis atingidos, propondo as medidas mitigadoras e compensatórias quando não for possível a eliminação integral dos impactos negativos, além de ser oportunizada a participação da população que será mais atingida (art. 438, §1º, 440, inciso VI e art. 441, incisos VIII e X, do Plano Diretor de Chapecó).

Como bem pontuado pelo Ministério Público, o estudo que tem por objetivo justamente identificar os danos passíveis de serem causados à vizinhança não ouviu ou vizinhos imediatos, como manda o art. 37 do Estatuto da Cidade, ou seja, aqueles mais lesados pelos impactos da obra, que poderiam reclamar contra o prédio e apontar os impactos negativos do empreendimento, considerando que a obra afetará a luminosidade solar dos imóveis citados.

Não bastasse, o Estudo de Impacto de Vizinhança foi analisado e aprovado pelas Câmaras Técnicas elencadas no art. 450, inciso III, da LCM n. 541/2014, sem parecer fundamentado opinando pela aprovação ou não do empreendimento, que se limitaram a opinar pelo deferimento do pedido, sem fundamentar a decisão (Evento 2, Processo 5, fls. 15-27), o que contraria o art. 447, *caput*, do Plano Diretor Municipal.

A propósito, quanto à necessidade de participação da população residente nas edificações lindeiras ao empreendimento no Estudo de Impacto de Vizinhança, transcrevo do voto de lavra do eminente Des. Sandro Jose Neis, nos autos do Agravo de Instrumento n. 5018723-50.2021.8.24.0018², interposto contra decisão liminar proferida em Ação Civil Pública que tramitou na 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, cujos fundamentos adoto como razões de decidir:

Observa-se que o objetivo da Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público é de obter provimento para que se determine aos Requeridos a adoção de medidas de correção e de mitigação aos danos urbanísticos causados pelo empreendimento Edifício City Life no seu entorno, dentre eles: a perda de iluminação e de ventilação, a ocorrência de possíveis danos estruturais e de umidade, além da afetação da paisagem e do bem-estar dos moradores do Edifício Olympus (imóvel lindeiro).

[...]

*Ora, diante da análise dos aludidos dispositivos legais, constata-se que, legalmente, o Estudo de Impacto de Vizinhança, no caso concreto, é condição essencial ao processo de licenciamento. Além disso, **para a sua elaboração é necessária a oitiva da população atingida**, o que, aliás, deve fazer parte de qualquer processo que vise gerar credibilidade e transparência, consubstanciando-se em verdadeiro processo democrático. É certo que, em face da sistemática legal, a vontade na população atingida não será necessariamente acolhida, todavia, isso não dispensa a sua participação no processo.*

É certo que o Município deverá atender aos requisitos objetivos estabelecidos na legislação municipal, como afastamento lateral, área de ocupação, número de pavimentos, dentre outros. No entanto, além desses requisitos objetivos, a municipalidade poderá exigir outros, de caráter subjetivos, estabelecendo medidas compensatórias ou mitigatórias dos danos (como impacto causado pela sombra que o novo empreendimento gerará, impacto no trânsito, ventilação, iluminação solar etc), sempre a partir dos elementos técnicos inicialmente apresentados pelo Estudo de Impacto, previamente avaliados pelos respectivos órgãos técnicos que compõem a estrutura do município.

Diante desse cenário, o Estudo de Impacto de Vizinhança ganha especial relevância no processo de autorização para construção.

[...]

E, de fato, não há nos autos prova concreta de que os moradores do Condomínio Edifício Olympus - e até mesmo do restaurante ao lado - tenham sido consultados ou ouvidos acerca do empreendimento. [...]

Ademais, inadmissível que um empreendimento de quase 15.000m², com mais de 5 mil m² de área construída, que conta com 82 apartamentos, 28 salas comerciais e 112 vagas de garagem, com estimativa de usufruição por 659 pessoas, tenha realizado, para fins

de EIV, a entrevista com apenas 9 (nove) pessoas, frisa-se, nenhuma delas residentes nas edificações lindeiras ao imóvel onde se pretende construir o empreendimento em voga.

[...]

Destarte, de acordo com as imagens trazidas, é possível constatar que a percepção de "impactos na vizinhança" dos moradores do Condomínio Edifício Olympus se torna mais efetiva e real em detrimento dos demais moradores da região, tendo em vista que o imóvel City Life será construído muito próximo do mencionado condomínio, sujeitando os condôminos a possivelmente perder, de certa forma, iluminação e ventilação na sua fachada sul.

[...]

Vale ressaltar que não estamos diante de um caso em que se pretende construir mais um prédio em período urbano rodeado por outros anteriormente edificados. O caso concreto apresenta peculiaridades. Estamos diante da pretensão de construção de um edifício comercial e residencial de 27 andares - com 82 apartamentos, 28 salas comerciais, 112 vagas de garagens, 18 vagas para bicicletas, 14.849,72m² de área total edificada e um total global de 659 pessoas/ocupantes trabalhando - características estas que o diferenciam dos demais.

Não bastasse, a edificação, se autorizada e concretizada, terá caráter de irreversibilidade, ou seja, se não forem tomadas todas as cautelas neste momento inicial de planejamento e autorização administrativa pela municipalidade, certamente, no futuro, não haverá outra oportunidade para correção de rumos.

Dessa forma, é de se constatar que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresentado necessita de um aprimoramento dos critérios e instrumentos para a realização de uma nova pesquisa, agora também direcionada aos que realmente poderiam identificar os efeitos positivos e negativos do empreendimento.

Diante do exposto, considerando que não foi realizada consulta à população residente diretamente atingida (casa térrea e Edifício Residencial Partenon); que não foram incluídas informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos negativos da iluminação solar devido a sombra projetada pelo Edifício Comercial na vizinhança e que não há parecer fundamentado pelas Câmaras Técnicas, deve ser acolhido o pleito liminar formulado.

Assim, verifico a relevância dos fundamentos (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano (*periculum in mora*), pelo risco de ineficácia do provimento final caso não concedida a medida, sendo necessária a intervenção do Estado/Juiz objetivando medidas para fazer cessar as irregularidades constatadas, *prima facie*, no Estudo de Impacto de Vizinhança, para proteger o meio ambiente e à ordem urbanística e prevenir danos à coletividade em geral.

Ante o exposto:

1. Presentes os requisitos legais, **DEFIRO** o pedido liminar formulado na inicial para o fim de determinar que:

a) o município de Chapecó suspenda o trâmite do procedimento administrativo de análise e eventual aprovação do empreendimento encaminhado pela requerida ABP Engenharia n. 35.088/2022, no imóvel objeto da matrícula nº 7.195, localizado na Rua Clevelândia, nº 413- D, centro, Chapecó/SC, a fim de que não seja expedido o alvará de construção, até que seja realizado novo Estudo de Impacto de Vizinhança, com pesquisa direcionada à população residente no entorno imediato que será diretamente atingida; com informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos negativos da iluminação solar, cujo teor deverá ser analisado pelas Câmaras Técnicas, em parecer fundamentado, com aprovação pelo ConCidade de Chapecó, nos termos dos arts. 438, §1º, 440, inciso VI, art. 441, incisos VIII e X, e 447 do Plano Diretor de Chapecó;

b) subsidiariamente, caso tenha sido emitido o alvará de construção, que a requerida ABP Engenharia se abstenha de iniciar a construção do empreendimento, no imóvel objeto da matrícula nº 7.195, localizado na Rua Clevelândia, nº 413- D, centro, Chapecó/SC, até que seja procedido novo Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da alínea "a", devendo o Município fiscalizar o cumprimento do ato de abstenção;

O descumprimento da(s) medida(s) ensejará multa diária no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), exigível a partir do ato irregular (art. 11 da Lei nº 7.347/85).

1.1. Expeça-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis de Chapecó para averbação premonitória da tramitação da presente demanda na matrícula nº 7.195. No tocante aos emolumentos, deverá ser observado o teor do art. 18 da Lei nº 7.347/1985.

2. Recebo a petição inicial, pois preenchidos os requisitos dos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil.

2.1 Dispensado o adiantamento das despesas iniciais (art. 18, Lei nº 7.347/1985).

3. Deixo de designar audiência de conciliação, nos termos do art. 334, § 4º, inciso I, do CPC, pois, além de a parte autora não ter manifestado interesse, a prática demonstra a impossibilidade de acordos em casos como o presente.

3.1. Destaque-se, por todo modo, que as partes poderão transacionar na via extrajudicial, submetendo acordo escrito para homologação por este Juízo.

3.2. Ademais, não há óbices para que um novo ato seja designado para uma data futura, desde que haja manifestação favorável por ambas as partes.

4. Cite-se o réu para, querendo, no prazo legal, responder ao pedido inicial (arts. 183 e 335 do CPC).

5. Após, dê-se vista à parte autora para manifestação.

6. Oportunamente, retornem conclusos para análise.

Intimem-se. Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **LIZANDRA PINTO DE SOUZA, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310038654886v70** e do código CRC **91462557**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LIZANDRA PINTO DE SOUZA
Data e Hora: 8/2/2023, às 17:29:55

1. (Sirvinskas, Luís Paulo. Manual de direito ambiental. - 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, fl. 145). ↵

2. https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/controlador.php?acao=acessar_documento&doc=321632333789484643322848293494&evento=321632333789484643322848331353&key=1db3012f932ee9c9082963dfa668ba87c33e19debe61ad8bc63b54280368bd72&hash=fd7d13db3b371f9150a86e56f1e1a17f ↵

5002583-67.2023.8.24.0018

310038654886.V70