

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, por sua Promotora de Justiça, designada junto ao *GAEMA – Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente*, vem, com fundamento no artigo 129, incisos II e III, da Constituição Federal, na Lei Federal nº 7.347/85, e no art. 295, inc. X, da Lei Estadual nº 734/93, propor perante esse egrégio Juízo de Direito a presente **ACÇÃO CIVIL PÚBLICA**, com **pedido liminar**, pelas razões de fato e de direito adiante expostos, em face de:

1) Município de Guarujá, representado pela Chefe do Poder Executivo Municipal, a Senhora **Maria Antonieta de Brito**, brasileira, Prefeita Municipal de Guarujá, inscrita no CPF sob o nº 101.126.528-16, com domicílio nesta Comarca, na Avenida Santos Dumont, 800, Santo Antonio, Guarujá, CEP 11432-440 e:

2) Construtoras:

2.1 - Di Fiori Brasil Empreendimentos Ltda., com sede na Av. Paulista 2300, loja nº 02, São Paulo. CNPJ 08.714.072/0001-02.

• **Alvará 71/08, que substituiu o alvará 309-07, do empreendimento “Varandas Di Fiori”, localizado na Rua Peru, esquina com Avenida D. Vitoria Yunes Stéfano.**

2.2 – a) Oásis SPA e Home Resort SPE Ltda., com sede em São Paulo, Avenida das Nações Unidas 10.989, 6º andar conj. 61, Vila Olímpia. CNPJ 7.034.357/0001-30 e

b) Marieste Comercial e Imobiliária Ltda., com sede em São Paulo, no Largo Padre Péricles, 145, 9º andar. CNPJ 59.810.598/0001-27.

c) Sobloco Construtora S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2601, 7º e 8º andares, São Paulo.

• **Alvará 302/07, do empreendimento “Enseada Ocean Front”, localizado na Avenida Miguel Stéfano, 2085.**

2.3 - Lico’s Empreendimentos Imobiliarios Ltda., com sede na Avenida Veraneio, 485.

• **Alvará 270/07, do empreendimento “Lico Residence III”, localizado na Avenida Venezuela, 350**

• **Alvará 199/07, do empreendimento “Lico Residence II”, localizado na Avenida Veraneio, 517.**

2.4 – Comin, Rubio & Siervo Construção e Incorporação Ltda., com sede em São Paulo, no Largo Senador Raul Cardoso, 80, Vila Clementino. CNPJ 06.139.010/0001-99.

• **Alvará 299/07, do empreendimento “Enseada dos Golfinhos”, localizado na Rua Alberto Quatrini Bianchi, 44 (esquina da Rua Paraguai)**

2.5 - FC Lira Empreendimentos Ltda.

- Empreendimento “Isola D’ Itália”, localizado na Avenida Almirante Tamandaré, 293 (Próximo à Rua Colômbia), cujo número do alvará é desconhecido.

2.6 - Grupo Ilídio Lico

- Alvará 287/07, do empreendimento “Vila de Vimoso”, localizado na Avenida Dr. Julio Prestes de Albuquerque, 463.

Dos fatos e fundamentos jurídicos

Instaurou-se, na Promotoria de Justiça de Urbanismo de Guarujá, inquérito civil sob nº 124/07, com o objetivo de apurar o impacto urbanístico causado em virtude da possibilidade de construção de edifícios de grande porte nas praias de Astúrias, Pitangueiras e Enseada, autorizadas pelo novo plano diretor.

Com a instalação da Promotoria Regional de Urbanismo e Meio Ambiente da Baixada Santista (PRUMA), o presente inquérito foi a ela encaminhado, uma vez que a matéria investigada encontrava-se no âmbito de suas atribuições, por se referir, dentre outros, à paisagem da zona costeira, recebendo o nº regional 186/08.

Por força do ato de criação do GAEMA¹ (Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente), o inquérito civil permaneceu no núcleo da Baixada Santista, de acordo com o seu artigo 14.

Segundo apurou-se, com a aprovação do novo plano diretor de Guarujá², o **Município de Guarujá** escolheu como diretriz de zoneamento para as praias de **Astúrias, Pitangueiras e Enseada**, a *urbanização qualificada*, permitindo a construção de edifícios de até 75 metros, algo equivalente a 25 andares.

Embora o inquérito civil tenha por objeto o zoneamento envolvendo as três praias, a presente ação refere-se apenas e tão somente à **praia de Enseada**, por ter se verificado que ela possui particularidades em relação às demais, pois é nela que se observa, dentre outros, afronta aos aspectos paisagísticos.

É fato que o padrão equivocado de zoneamento, responsável pela ocupação das praias de Pitangueiras e Astúrias, há muito retirou dos cidadãos e freqüentadores das praias, o direito de usufruir da paisagem natural, representada por morros como o do Botelho e da Glória (Pitangueiras) e do Pitiú (Astúrias).

1 Ato PGJ 552/08.

2 Lei Municipal 108/07.

Em alguns locais, antes considerados paisagens notáveis da cidade, os prédios invadiram os morros, cobrindo-os por completo, a ponto de desfigurá-los, como o Morro do Maluf – vide foto de fl. 07, antes da desocupação desordenada, em que era possível avistar a praia da Enseada, da praia de Pitangueiras.

O emparadamento provocado pelos edifícios de grande porte na orla das praias de Pitangueiras e Astúrias e suas proximidades, além de fulminar o direito de fruição da paisagem dos sítios cobertos, retirou a possibilidade de moradores e turistas usufruírem as praias e o sol que nelas deveria incidir, já que em determinadas épocas do ano, a sombra atinge as praias no início da tarde.

É este modelo equivocado de ocupação, com suas nefastas conseqüências, que se tenta impedir na Praia da Enseada, donde até então eram vedadas as construções de grande porte, especialmente na área delimitada pelas Avenidas Dom Pedro I e Miguel Stéfano.

No entanto, com a aprovação da Lei Municipal 108/07, que instituiu o novo plano diretor, permitindo ilimitada verticalização, o Município, por sua Prefeitura Municipal, concedeu alvará de construção às co-requeridas, autorizando a construção de verdadeiras torres na Praia da Enseada.

Conforme acentuou *Carlo Maurizio Romani*, em breve análise ao plano diretor do Município, que instruiu o inquérito civil nº 35/ 05, que investiga sua elaboração e aprovação³, o aumento da verticalização em uma praia como a da Enseada, ocupada basicamente por uma população flutuante, trará sérios problemas de circulação, abastecimento de água, lançamento de esgotos e de uso de praias, que se estenderão numa reação dominó a todos os moradores do município, agravando uma situação que já é crônica nos meses de dezembro a fevereiro quando a região costeira do município permanece totalmente saturada. Em dezembro de 2006 tivemos praticamente o desaparecimento absoluto da praia da Enseada com sérios problemas de falta de água em todos os bairros do município. Lembremo-nos que, infelizmente, o município de Guarujá, por ser uma ilha, não tem um manancial de água à altura de sua população que atualmente já ultrapassa os 300 mil habitantes, tendo de fazer a captação no rio Jurubatuba, na área continental do município de Santos⁴.

Se a Lei Municipal 108/07, que institui o novo Plano Diretor, for comparada ao zoneamento anterior (Lei 048/98), será possível verificar a nítida ampliação das possibilidades de construção de maior porte, com a elevação dos gabaritos.

3 E encontra-se na Unicamp, para a elaboração de parecer técnico.

4 Fl. 12.

Fazendo menção a essa desmedida verticalização, o parecer técnico⁵ do CAEx (Centro de Apoio à Execução) traça um paralelo entre as duas legislações acima destacadas:

Para ilustrar, basta destacar que os artigos 93 e 95 da Lei 104/98 estabelecem um gabarito máximo de 75 metros, tanto para as zonas de alta como de média densidade, sendo que na norma anterior eram permitidos respectivamente (ver anexo V da Lei 043/98), por exemplo: térreo + 18 pavimentos (alta densidade), e térreo + 11 pavimentos (média densidade, M2, por exemplo, sendo que o número de pavimentos ainda mais inferiores para M1 e M3). Quanto à baixa densidade, para a qual a Lei 43/98 permitia primordialmente o gabarito de “Térreo + 1 pavimento”, tem-se a possibilidade de se construir, em face da Lei 108/07, construções com gabarito máximo de 11 metros nesta categoria (baixa densidade).

Quanto a este conjunto de aspectos, considerando como valor médio para 1 pavimento a altura de cerca de 3 metros, destaca-se à guisa de exemplo, para a zona de alta densidade, que o gabarito máximo permitido anteriormente (Lei 043/98), em tal categoria, era de cerca de 57 metros, sendo agora de 75 metros (quase 20 metros a mais), possibilitando a construção de torres com mais de 20 andares.

Assim, além de liberar o gabarito para 75 metros, permitindo a edificação de torres de 25 andares, a lei solapou a diferença entre zona de média e alta densidade, já que ambas permitem construções deste porte, o que ocasionará inúmeros problemas ambientais e urbanísticos, como adiante se demonstrará.

Decerto, em um passado não tão remoto, nos idos de 1983, a Câmara Municipal de Guarujá aprovou projeto de lei, que culminou com a publicação da Lei 1.632 de 15 de junho de 1983, que modificava o zoneamento da praia da Enseada, transformando em Zona de Média Densidade 3 (ZMD3), a área situada na *Rua Pará sopé dos morros até o Costão das Tartarugas e uma linha imaginária paralela a Avenida Miguel Stéfano, distante 100 metros do eixo desta via.*

Nesse zoneamento, o gabarito das construções era limitado pelos coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação, o que importava em um aval à construção de grandes torres, em trecho antes considerado Zona de Baixa Densidade (ZBD), ou Zona de Média Densidade (ZMD2), que permitia a construção de prédios de até 4 pavimentos.

Na ocasião, o **Ministério Público** ingressou com ação civil pública, por sua Equipe Regional de Meio Ambiente da Baixada Santista, em face da Prefeitura Municipal e de construtoras – detentoras de alvará para construir nos termos

5 Fls. 430/431

da citada legislação -, que tramita perante a 1ª vara cível de Guarujá, sob nº 51/86.

A citada ação obteve liminar, que impediu a construção dos prédios, a exceção das 5 torres do *Condomínio Tortugas*⁶, que podem ser facilmente avistadas ao fim da Praia da Enseada, próximas ao Morro da Península e ao Costão das Tartarugas, dada a imponência e magnitude da construção, que afronta o padrão urbanístico existente no restante da praia, conforme demonstram as fotografias aéreas acostadas as folhas 445/446.

Dos vários projetos que seriam implantados na Enseada, apenas o do *Condomínio Tortugas* foi levado a efeito, por força de decisão do Tribunal, que suspendeu a liminar e deu provimento ao agravo interposto pelas co-rés, que foram, porém, expressamente advertidas dos riscos inerentes à continuidade das obras⁷.

Em 2002, o Tribunal de Justiça manteve a sentença de primeira instância⁸, com a condenação das requeridas, e especialmente da *Munir Abbud e Jorge's* – únicas a construírem com base nos alvarás lastreados na lei municipal impugnada – a pagarem indenização equivalente a 20% do valor atual do empreendimento “Condomínio Tortugas”⁹.

Os argumentos técnicos que embasaram as irrefutáveis decisões continuam presentes e merecem ser trazidos à baila, de forma a denunciar o grave equívoco consagrado pelo atual plano diretor, que se não for interrompido a tempo, gerará nefastas conseqüências ao município e, em especial, à praia de Enseada. Vejamos.

Quando propôs a bem sucedida ação, a Equipe Regional de Proteção ao Meio Ambiente da Baixada Santista baseou-se em pareceres do então Assessor de Planejamento da Prefeitura Municipal de Guarujá¹⁰ e do Instituto dos Arquitetos do Brasil – núcleo Guarujá¹¹.

O primeiro destacava problemas no âmbito paisagístico e relativos à adequada insolação, ocasionados por este tipo de ocupação, que nominou de “caótica e predadora”¹², além de destacar a demanda por infra-estrutura, devido à

6 Construída pelas co-rés Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Jorge's Imóveis e Administração – sucessoras de Santa Paula Melhoramentos e Imóveis.

7 Fls. 532/533, item 23.

8 A ação encontra-se no Superior Tribunal de Justiça.

9 Fls. 534/535, item 25.

10 Engenheiro Ivo G. Piva Imparato.

11 Assinado por seu presidente, o Arquiteto Marco Antônio Damin Silva.

12 Ver folha 5 da ação, item 8

concentração populacional de alta densidade, em termos de luz e força, abastecimento de água, drenagem e disposição de resíduos, dentre outros.

O segundo, por sua vez, alertou para as graves conseqüências da ocupação permitida pela lei municipal então em vigor, que influenciaria a própria qualidade de vida do cidadão e turista de Guarujá, assolada pelo comprometimento da balneabilidade das praias, pelo mal dimensionamento do sistema viário e diminuição das condições sanitárias das habitações, casas e apartamentos¹³.

Destaca-se trecho deste parecer¹⁴, que em breve análise das qualidades da praia da Enseada, descreve os impactos paisagísticos provocados pelo zoneamento antes e outrora preconizado.

Sua beleza paisagística já sofreu vários ataques, porém, pelo que hoje se apresenta, com residências de pouca altura junto à orla e um crescente aumento dessa altura (prédios multifamiliares) à medida que nos aproximamos da Avenida Dom Pedro I, são garantidas pelo menos, senão ótimas, boas condições de ventilação, iluminação, e insolação, que garantem certo conforto térmico ao indivíduo, favorecendo portanto, um ambiente saudável junto ao mar balneário.

Passando a Avenida Dom Pedro I, em direção aos morros, que também garantem um aspecto paisagístico indiscutível, sendo marco de referência visual em toda a Ilha de Santo Amaro, fato tão importante até psicologicamente para o indivíduo situar-se na cidade, afirmamos que praticamente ocorre um decréscimo e até rarefação de edifícios altos, chegando-se ao nível novamente de residências baixas, mais próximas a esses morros.

Essa volumetria contribui basicamente para os fatores de ventilação, iluminação, insolação ali existentes, que serão fatalmente comprometidos quando tivermos um verdadeiro padrão de edifícios, os mais altos da região, após a primeira quadra da orla marítima, causando novo dano à população, entre tantos já aqui descritos.

Também se observou que a assessoria especial do então prefeito, Maurici Mariano, efetuou análise do malfadado projeto, e recomendou seu veto¹⁵, por algumas das razões adiante enumeradas¹⁶:

13 Fls. 245/251.

14 Fl. 250.

15 O projeto de lei foi vetado pelo Prefeito, mas o veto total foi rejeitado pela Câmara Municipal de Guarujá (fls. 222/227, 230/231, 256/257) e a lei sancionada.

16 Fls. 225/226.

A carência de um estudo mais criterioso, especialmente em relação à falta de uma infra-estrutura urbana no tocante ao saneamento e esgoto, ao sistema viário e aos problemas de areação, iluminação e insolação, decorrentes da diminuição dos recuos, do aumento do gabarito dos prédios e do crescimento populacional.

Especialmente na Praia da Enseada, a excessiva concentração de prédios na região, teria conseqüências danosas para a balneabilidade do mar, em uma área onde o sistema de esgoto ainda não foi efetivamente implantado.

Por outro lado, a inversão do sistema de ocupação urbana - ou seja, a existência de prédios maiores perto do mar e de menores nos pontos mais distantes cria problemas de aeração, hoje não existentes na Enseada, assim como de iluminação, que irá comprometer a região nos mesmos moldes do que acontece na Praia de Pitangueiras, onde, dependendo do dia, por volta das 16 horas, não há mais sol nas praias, por causa da sombra dos prédios.

Pois bem, esses argumentos lastrearam a ação exitosa, que teve, ainda, como peritos judiciais, os renomados professores da Universidade de São Paulo, **Aziz Nagib Ab' Saber** (geógrafo e ambientalista), **Benedito Lima de Toledo** (arquiteto e urbanista) e **José Cláudio Gomes** (arquiteto e urbanista), que analisaram o impacto urbano e ambiental negativo que a legislação de cunho imobiliário traria para a Cidade de Guarujá, se fosse aplicada¹⁷ e cujo laudo encontra-se encartado às fls. 290/348.

A situação atual não diverge daquela, ocorrida em meados da década de 80, ao revés, mostra-se mais avassaladora, já que a investida imobiliária ressurgiu com todo ímpeto - amparada pela legislação vigente - em detrimento da qualidade de vida dos moradores e freqüentadores da cidade e em total afronta ao meio ambiente natural e urbano.

Embora tenha transcorrido mais de 20 anos desde a alteração legislativa, obstada pela ação civil pública, a Enseada pouco se modificou em relação às condições de infra-estrutura urbana, relativas ao sistema viário, de coleta de esgotos e fornecimento de água.

Em verdade, a região tem enfrentado problemas cotidianos relativos à **balneabilidade das praias** - devido às ocupações irregulares e deficiência da rede de esgotos -, à **drenagem** - já que a região sofre constantes alagamentos em dias de maré alta e fortes chuvas, graças a uma rede subdimensionada¹⁸ - e **falta de água**, dentre outros.

17 Fl. 275, texto extraído da representação formulada pelo Dr. José Carlos de Freitas, combativo Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo da capital.

18 Vide a este respeito termo de audiência realizada no Gaema, com a Secretaria de Planejamento de Guarujá - fl. 462.

É certo que, com a verticalização vertiginosa, autorizada pelo novo Plano Diretor, esses problemas serão agravados, até porque os projetos foram aprovados sem a exigência de qualquer estudo sócio ambiental prévio, de caráter multidisciplinar, para avaliar os seus impactos negativos.

Basta uma breve análise desse inquérito civil, para verificar que apenas em dois dos projetos aprovados exigiu-se a apresentação de estudo de impacto de vizinhança¹⁹, que, em ambos os casos, mostrou-se extremamente superficial e inconsistente, pois não houve um efetivo diagnóstico dos impactos urbanos e ambientais, que serão causados pela construção destas torres.

De outro modo, a apresentação de um estudo pontual, vislumbrando um único empreendimento, também não é suficiente para embasar a construção de obras deste porte, já que a ausência de uma avaliação prévia, por meio de estudos de impacto ambiental e de vizinhança de toda a região atingida, impede que se realize um efetivo planejamento do desenvolvimento da cidade, uma das diretrizes da Lei 10.257/01.

Como bem acentuou o assistente técnico do Ministério Público²⁰, o Município deveria adotar como diretrizes do planejamento urbano, a manutenção da qualidade ambiental das praias e demais espaços urbanos da ilha e a garantia da fruição difusa da paisagem, realizando estudos sócio ambientais prévios, de caráter multidisciplinar, para avaliar os impactos negativos em múltiplo sentido causados por empreendimentos deste porte.

Assim poderíamos evitar problemas ambientais e urbanísticos graves gerados por este modelo de ocupação, como a vedação à visibilidade e alteração das condicionantes sócio ambientais (exemplos: problemas de circulação e tráfego, abastecimento de água, geração e lançamento de esgotos, alteração das condicionantes ambientais – insolação, circulação de ar, umidade, temperatura, estabilidade de terrenos, interferência no lençol freático-; uso de praias, etc), cabendo lembrar inclusive o interesse turístico que reveste a região, como fonte importante de recursos para a economia local.

Finalmente, é sabido que a verticalização representa a alteração dos parâmetros de superfície. Os edifícios funcionam como um “labirinto de refletores”, e associados a grande condutibilidade térmica de alguns materiais como o concreto, são responsáveis pelo aquecimento de grandes volumes de ar.

Ao mesmo tempo, a presença de edifícios funciona também como obstáculo para o vento, inclusive as brisas marítimas, interferindo em sua dinâmica

19 Fls. 41/54: Oasis Spa & Home Resort SPE Ltda. e fls. 59/68: Di Fiori Brasil Empreendimentos Ltda.

20 Fls. 424/425.

natural; além de representar alteração nos padrões de insolação implicando na geração de sombras e no aquecimento diferencial da superfície.

Desta maneira, a presença de edifícios altera os condicionantes ambientais, a exemplo do microclima, uma vez que representa interferência no comportamento de variáveis como a insolação, temperatura, ventilação e umidade, entre outras²¹.

Diante de todos esses fatores, é inegável que a construção desses grandes prédios na praia da Enseada, autorizados pelo Município - em desacordo com a Constituição Federal, Estadual e Legislação Federal em vigor - deve ser coibida, pois trará conseqüências desastrosas ao meio ambiente da região e todos os seus atributos – ecológico, paisagístico, estético, turístico e cênico.

Do direito

O Estatuto das Cidades enumera as diretrizes para o planejamento urbano do município e tem supedâneo no artigo 182, caput, da Constituição Federal, que estabelece:

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 habitantes²².

Tais diretrizes têm caráter vinculativo para todos os entes da federação, especialmente os municípios, que devem observá-las na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183, da Constituição Federal²³.

Aliás, o próprio Estatuto das Cidades, no parágrafo único de seu artigo 1º, diz que as normas por ele previstas são de *ordem pública e interesse social* e regulam a propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do *bem estar dos cidadãos*, bem como do *equilíbrio ambiental*.

Do mesmo modo, a Constituição Estadual, em seu artigo 180, acentua que Estado e Municípios, quando estabelecerem normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, deverão assegurar:

I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;

21 Fls. 426/427

22 Sem destaque no texto original.

23 Artigo 1º Lei 10.257/01.

IV - a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;

V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;

Estes verdadeiros princípios do planejamento urbano foram flagrantemente desrespeitados pelo atual Plano Diretor (Lei Municipal 108/07), que embora faça menção a eles em seu artigo 10, ignora os mandamentos da Lei Federal, ferindo, por conseqüência, as Constituições Federal e Estadual.

Veja-se, assim, que as normas elencadas no artigo 2º, da Lei 10.257/01, notadamente aquelas inscritas nas alíneas I, II, IV, VI, c, d, f, g, VIII, IX, XII, XIII²⁴, foram completamente ignoradas pelo Município, quando consagrou a

24 Art. 2º

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

.....
IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

.....
VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

.....
c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

.....
f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

.....
VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

.....
XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

urbanização qualificada da praia da Enseada, no âmbito da Lei Municipal 108/07.

Por certo, o Plano Diretor autorizou a modificação do gabarito, em prol única e exclusivamente do interesse das empreendedoras, sem realizar planejamento, baseado em estudo de impacto ambiental e de vizinhança, que previsse as conseqüências do aumento desmedido do potencial construtivo e seus impactos ao meio ambiente natural e construído.

Ademais, embora sejam as únicas beneficiadas por este modelo de zoneamento, o Município não exigiu das empreendedoras qualquer ônus decorrente do aumento da concentração populacional, provocado pela verticalização, como o impacto na rede de infra-estrutura urbana.

Destarte, o zoneamento proposto pelo plano diretor fere as normas e diretrizes do planejamento urbano, e ainda ignora a proteção constitucional e legislativa dos bens ambientais, cuja tutela igualmente se busca no âmbito desta ação.

Em 1981, a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente trouxe, com clareza meridiana, a vinculação dos aspectos estéticos ao conjunto de situações que caracteriza a ocorrência de degradação da qualidade ambiental (artigo 3º), não deixando qualquer dúvida no sentido que a degradação da paisagem também deve integrar o universo das avaliações de impactos ambientais e do licenciamento das atividades poluidoras (ver artigos 9º e 10)²⁵.

No final da década de 80 (1988), os esforços conjugados em diferentes frentes no sentido de estabelecer comandos voltados para a gestão dos espaços territoriais com vistas à proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural, se consolidaram com a promulgação da Constituição Federal (artigos 182, 216 e 225), com ênfase, neste contexto, para o fato da Mata Atlântica, a Serra do Mar e a Zona Costeira terem sido explicitamente consideradas como patrimônio nacional (artigo 225). Na seqüência, a Constituição do Estado de São Paulo (1989) também referendou princípios fundamentais para a proteção do meio ambiente e da paisagem (artigos 191 a 204, com destaque para os artigos 196 e 197), bem como para o desenvolvimento urbano (artigo 180)²⁶.

Somados aos danos estéticos e paisagísticos, as construções importarão em poluição, outra forma conhecida de degradação do meio ambiente, diante dos problemas relativos ao esgotamento sanitário, drenagem e balneabilidade das praias.

25 Fl. 417

26 Fl. 419.

Finalmente, a área também encontra proteção na Lei 7.661/88, de 16 de maio de 1988, que Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, especialmente em seus artigos 3º e 6º, já que o emparedamento decorrente do aumento de gabarito é contrário às suas diretrizes.

Conclusão

Conforme se verificou, a Lei 108/07 estabelece índices urbanísticos permissivos, promovendo adensamento construtivo e a possibilidade de ampliação dos gabaritos (torres de 75 metros – aproximadamente 25 andares).

A Lei Municipal 108/07, que lastreou a emissão dos alvarás impugnados, contrariou a Constituição Federal e Estadual e Leis Federais (Estatuto das Cidades, Lei da Política Nacional do Meio Ambiente, Lei do Gerenciamento Costeiro).

Os projetos apresentados pelas requeridas e aprovados pelo Município, com base na citada lei, se levados a efeito, causarão irreversíveis danos ao meio ambiente e a bens e direitos estéticos, turísticos e paisagísticos na região da Enseada, extensíveis a todo o município.

Os danos são incalculáveis e cumulativos, pois trazem inúmeras conseqüências ambientais e sociais lesivas, como problemas de circulação e tráfego, abastecimento de água, geração e lançamento de esgotos, drenagem, uso e balneabilidade das praias, alteração das condicionantes ambientais – insolação, iluminação, circulação de ar, umidade, temperatura, estabilidade de terrenos, interferência no lençol freático, etc.

Não se pode olvidar, ainda, que a degradação da qualidade ambiental ocasionará a diminuição da qualidade de vida do cidadão e turista de Guarujá, ignorada pela ausência de planejamento e de compromisso com os princípios mais elementares de sustentabilidade ambiental e social.

Neste contexto, as diretrizes do plano diretor e a aprovação pelo poder público municipal de projetos, tais como aquele denominado “*Varandas de Fiori*” ou “*Enseada Ocean Front*”²⁷ devem ser considerados como fatores de degradação ambiental e de desvirtuamento dos processos de uso e ocupação do solo²⁸.

Os projetos, construções e alvarás lastreados na Lei Municipal 108/07 devem ser revistos e coibidos, sob pena de serem causados danos irreversíveis e cumulativos a bens ambientais, urbanísticos e paisagísticos:

27 Este último, como é possível verificar no folder do empreendimento, será construído defronte à praia, em construção conhecida como “pé na areia”.

28 Fl. 431.

Para visualizar minimamente tais efeitos nefastos basta imaginar uma muralha composta de torres de 75 metros, justapostas, promovendo alterações das condicionantes ambientais às quais todos têm direito, a exemplo do direito à insolação, ou o direito de fruição difusa no que se refere aos aspectos cênicos e paisagísticos²⁹.

Ou ainda, seguir em direção ao Costão das Tartarugas, ao final da Praia da Enseada, e verificar os grandes impactos ambientais e urbanísticos que seriam causados, por inúmeras construções semelhantes ao “*Condomínio Tortugas*”, que transformariam a bela praia da Enseada em uma nova Pitangueiras.

Da Liminar e demais pedidos

A documentação acostada aos autos e os argumentos expendidos são suficientes para demonstrar que as autorizações concedidas pelo Município, com base na Lei Municipal 108/07, contrariam a Constituição e a legislação federal vigente.

Em vistoria realizada no dia 17 de abril, verificou-se que grande parte dos prédios está sendo edificada, com alguns pavimentos já erigidos.

Portanto, urge que a liminar seja concedida, para que as **construções sejam paralisadas**, pois caso se aguarde o deslinde do processo, poderá estar criada uma situação de fato de difícil reversão.

De fato, conforme voto do relator de agravo³⁰, cuja ementa adiante se transcreve, o indeferimento da liminar, com a conseqüente construção dos prédios, mostra-se muito mais gravosa, até porque, se procedente a demanda, dificilmente o Tribunal determinaria a demolição de edifícios já finalizados e habitados, como ocorreu no caso do Condomínio Tortugas.

Por outro lado, a manutenção da liminar preserva o bem ambiental e permite a discussão sobre o mérito das questões argüidas na inicial, sem causar grandes constrangimentos, senão à expectativa de construir das requerida.

“Perigo na demora. O perigo na demora decorre da natureza do empreendimento. A experiência judiciária demonstra a extrema dificuldade se não a impossibilidade prática, de demolir prédios construídos e habitados caso procedente a demanda, há a dificuldade natural a tais demolições e há o delicado problema dos terceiros adquirentes que, nem sempre cientes da pendência, investirão nos apartamentos quantias substanciais. Permitir a construção implica na criação de um estado de fato de difícil, se não impossível, reversão posterior.

29 Fl. 432.

30 De ação civil pública proposta em caso similar, que tramita na 3ª vara local, sob nº 462/05.

O mesmo perigo não atinge os réus. Admite-se a frustração dos planos de investimento atuais; mas o prédio poderá ser construído depois e os apartamentos, com igual ou maior lucro, serão igualmente vendidos. É situação reversível. No sopesamento de ambos os inconvenientes decorre a necessidade, dada a irreversibilidade, de acautelar o pedido do autor”.

Decerto, a concessão da liminar é imperativa para impedir a ocorrência de danos ambientais até final decisão, única forma de dar efetividade a eventual decreto de procedência da ação.

Vale lembrar que, em matéria ambiental, vige o princípio da *precaução* ou *prevenção*, e assim, mesmo que exista dúvida sobre a possibilidade futura de dano ao homem e ao meio ambiente, a solução deve ser favorável ao meio ambiente e não a favor do benefício imediato, por mais atraente que seja para as gerações presentes³¹.

Como ensina o desembargador *Renato Nalini*, em decisão recente, proferida na Câmara Especial de Meio Ambiente, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo³²:

O ambiente em crescente destruição reclama tutela mais efetiva. Não é suficiente a proclamação retórica do artigo 225 da Constituição da República. É mister, além da imposição de conseqüências mais efetivas àqueles que não se sensibilizam diante das contínuas agressões, impedir o aumento da degradação. O que está em jogo é a própria subsistência da vida no futuro. Foi para isso que o constituinte criou um titular de direitos que ainda não nasceu. É em nome das gerações do porvir que a tutela ambiental necessita ser enfatizada.

Necessário, ainda, em caráter liminar, que as **ventas de todos os empreendimentos sejam suspensas**, para evitar prejuízo a futuros eventuais adquirentes destes imóveis.

Imprescindível, ainda, que o **Município**, por sua Prefeitura Municipal, **não emita qualquer outro alvará para construção de prédios na praia da Enseada, com base na Lei 108/07**, e também informe os projetos que estão tramitando e aqueles que já obtiveram autorização para construção, nos moldes impugnados nesta ação, e que não estejam nela mencionados.

Portanto, para evitar que a situação se consume, presentes os requisitos do *periculum in mora* e *fumus boni iuris*, é a presente ação para requerer:

1 – A concessão de **liminar**, *inaudita altera parte*, para:

31 TJSP – 4ª Câmara Cível – AI 268.049-1, j. em 28.9.1995, rel. Des. Barbosa Pereira.

32 AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 672.142-5/2-00, da Comarca de SÃO SEBASTIÃO – SP.

A – Que os **efeitos dos alvarás** concedidos nos empreendimentos descritos no item 2, fls. 1 e 2, desta petição inicial **sejam suspensos**.

B – Que as requeridas sejam intimadas para **paralisar** ou determinar a paralisação **imediata** de toda e qualquer **obra** de implantação dos referidos empreendimentos.

C – Que as requeridas sejam intimadas para **paralisar** ou determinar a paralisação (quando estiver sendo realizada por terceiro) de toda **veiculação de publicidade**, em qualquer meio de comunicação, relativa aos citados empreendimentos.

D – Que se determine a imediata **paralisação de comercialização de unidades dos empreendimentos**, e o recebimento, ou autorização para receber, por terceiros, prestações vencidas e vincendas dos adquirentes, bem como de promover a cobrança de qualquer quantia contratada.

E – Que se determine às requeridas a afixação nos locais das respectivas construções, cópia do teor da decisão liminar, para conhecimento de eventuais interessados.

F – Que o **Município de Guarujá se abstenha de autorizar qualquer construção de prédios na praia da Enseada**, com base na Lei Municipal 108/07, até final decisão.

G – Que o Município informe, no prazo de 10 dias:

- O endereço, número do CNPJ, do alvará de construção e localização do empreendimento de todas as empresas arroladas no item 2 desta petição.
- se há procedimentos administrativos em andamento, que tenham por objeto a construção de edifícios na praia da Enseada, indicando, em caso positivo, o nome do empreendedor, número do processo administrativo e a localização do imóvel.
- se concedeu alvarás para construção na praia da Enseada, diversos daqueles abrangidos por esta ação, fornecendo, no caso, cópia do respectivo processo administrativo.

H - Requer, ainda, em caso de deferimento da liminar, que as **empreendedoras** sejam **intimadas** por oficial de justiça, **no endereço das respectivas construções**.

Requer, por fim:

2 - A citação dos requeridos, na pessoa de seus representantes legais, para contestarem a presente ação, observando, se necessário, o artigo 172, § 2º, do Código de Processo Civil.

3 – Que seja, ao final, proferida sentença julgando **procedente** a presente ação, com a condenação:

A – Do Município à seguinte **obrigação de não fazer**: não expedir licença para construir edifícios na praia da Enseada, com base na Lei Municipal 108/07.

B – Das demais requeridas à **obrigação de não fazer**: não promover, ou realizar edificações e obras, amparadas nos alvarás, emitidos com base na Lei Municipal 108/07.

C – Das demais requeridas à **obrigação de fazer**, consistente na demolição das construções já erigidas, com base na Lei Municipal 108/07.

D – A **condenação** dos réus à indenização nos casos em que se constatar, por prova pericial idônea, que os danos ambientais são insuscetíveis de reparação total ou parcial, em valor a ser apurado em liquidação de sentença.

4 – A **condenação** dos réus ao pagamento das custas e demais despesas processuais.

5 – A fixação de multa liminar não inferior a 10.000 (dez mil) UFESP, ou qualquer outra unidade fiscal que venha a substituí-la, para cada um dos réus, por dia de descumprimento de qualquer uma das obrigações impostas.

6 – Protesta pela produção de todas as provas permitidas pela legislação vigente, em especial a juntada de documentos e realização de perícia.

Embora inestimável, dá-se à causa o valor de R\$ 158.500,00 (cento e cinquenta e oito mil e quinhentos reais), para fins fiscais.

Termos em que,
Pede deferimento.

Guarujá, 28 de abril de 2009.

JULIANA DE SOUSA ANDRADE
Promotora de Justiça