

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

Ref. IC nº 14.0279.0000464/13-7 (ou 464/13)

3ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo

Distribuição por dependência aos autos da ação civil pública nº 1030506-89.2014.8.26.0053 (2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca)

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio de sua representante que esta subscreve, com fundamento nos arts. 127, "caput", e 129, III, ambos da Constituição Federal; arts. 81, 82, I e III, 83, 91, e 92, da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor); arts. 1º, I e IV, 19, e 21 da Lei nº 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública); art. 25, inciso IV, alínea a, da Lei nº 8.625/93; art. 103, inciso VIII, da Lei Complementar Estadual nº 734/93, bem como nos arts. 282 e ss., do Código de Processo Civil, e pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos, vem propor **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, pelo procedimento **ORDINÁRIO**, em face de

MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, a ser citada na Rua São Bento, nº 405, nesta Capital, onde funciona sua Procuradoria-Geral; de

GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob o nº 05.730.704/0001-33, sociedade por ações de propriedade integral do grupo empresarial “Bueno Netto”, com sede na Av. Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 2º andar, cj. 21, CEP 04533-060, Vila Olímpia, nesta Capital; e de

ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A,

pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob o nº 10.460.896/0001-45, controlada pelo grupo empresarial “Bueno Netto” e pela “Related Brasil” (subsidiária de um grupo imobiliário norte americano participante de uma das etapas do empreendimento), com sede também na Av. Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 2º andar, cj. 21, CEP 04533-060, Vila Olímpia, nesta Capital.

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Inicialmente, é importante informar que há continência entre a presente ação e a ação civil pública que tramita por este N. Juízo, sob o nº 1030506-89.2014.8.26.0053, proposta pela associação “Ícone Instituto das Cidades” contra os mesmos réus, razão pela qual se aguarda a distribuição por dependência da presente àquela.

Na referida ação civil pública ajuizada pela associação, foram abordadas questões ambientais envolvendo as insatisfatórias medidas adotadas para a remediação da área, cujo solo e lençol freático estão contaminados (inclusive com gás metano), a não instalação de sistema de drenagem desse gás no estande de vendas, com riscos toxicológicos e de explosividade a todos os usuários e condôminos da área, a falta de respaldo

legal para supressão da vegetação em área de preservação permanente e canalização do córrego Pau Arcado e seu afluente, e a supressão de exemplares arbóreos considerados de preservação permanente por formarem manchas contínuas de vegetação superiores a 10.000m³. Além das pendências ambientais, foram abordados aspectos relacionados aos impactos urbanísticos que serão causados pela implantação de megaempreendimento na área, que impõem a necessidade de se elaborar EIV/RIV (pedido formulado pela associação autora em sede liminar).

Essas circunstâncias motivaram os pedidos liminares, já apreciados e parcialmente acolhidos por Vossa Excelência, em r. decisão que determinou a suspensão da implantação do empreendimento imobiliário autorizado pelo Município em parte da área, entre outras providências (**DOC. 01**). Entre os pedidos definitivos, a “Ícone Instituto das Cidades” aguarda seja decretada a nulidade das aprovações concedidas pela Prefeitura do Município de São Paulo (por ora, como se verá adiante, só foram expedidos Alvarás de Aprovação e de Execução de Edificação Nova relativos à 1ª fase do empreendimento – 05 torres residenciais) e a recuperação ambiental da área.

Importante registrar que o objeto da presente ação é mais abrangente. Não se pretende apenas a elaboração de EIV-RIV (prévio e com participação popular) e a decretação da nulidade das aprovações deferidas pelo Município de São Paulo para a construção do empreendimento denominado de “Parque Global”, mas também, **para todo e qualquer empreendimento que se pretenda implantar no local**, pois a área é a mesma, isto é, os impactos ambientais e urbanísticos serão os mesmos. As pendências ambientais serão as mesmas. A providência se justifica, pois, como se demonstrará adiante, o projeto inicial apresentado pelo empreendedor para aprovação pelo Poder Público Municipal foi substituído pelo atual. Nada impede, portanto, que o “Parque Global” venha a ser, no futuro, substituído por outro, que será apresentado pelo

atual empreendedor ou por seus sucessores para fins de aprovações junto ao Poder Público.

Outro aspecto, que também não foi tratado na ação civil pública proposta pela “Ícone” e que será abordado nesta ação, é o fato de o empreendimento, apesar de ter sido colocado no mercado de consumo como um único megaempreendimento, não estar sendo analisado em seu conjunto, mas de forma parcelada. Os requerimentos para obtenção de alvarás e as análises efetuadas pelo Poder Público Municipal são fracionadas, isto é, os impactos que serão causados pela implantação do “Parque Global” estão sendo indevidamente apresentados e avaliados de forma fragmentada.

Cite-se, ainda, que a Certidão de Diretrizes expedida pela Secretaria Municipal de Transportes (CD SMT nº 056/12) para mitigar os impactos de trânsito que serão gerados apenas pela 1ª fase do empreendimento, composta por 05 torres residenciais, estabelece medidas insuficientes para atenuar os transtornos que serão gerados pelo acréscimo de mais de 2.300 veículos (número de vagas previsto apenas para as torres residenciais. O total de vagas projetadas para as três fases do empreendimento ultrapassa o número de 10.000) que passarão a trafegar pelas vias existentes no local, principalmente na Marginal Pinheiros, cujo trânsito já é caótico.

Um quarto aspecto, também não abordado na ação civil pública da “Ícone”, é que os consumidores que já adquiriram unidades nas torres residenciais do empreendimento (1ª fase) não foram devidamente informados da existência da ação civil pública proposta pela associação e da ação popular nº 0072017-77.2013.8.26.0002 e, principalmente, não foram informados da decisão que, na ação popular, suspendeu a remediação ambiental da área, e da liminar concedida na ação civil pública, que determinou a

suspensão da implantação do empreendimento imobiliário na parte aprovada pelo Poder Público Municipal, isto é, a 1ª fase.

É certo que os futuros adquirentes terão respeitado seus direitos básicos à liberdade de escolha e à informação (art. 6º, II e III, do Código de Defesa do Consumidor), pois a r. decisão concessiva da liminar na ação civil pública determinou a colocação de placas na testada do imóvel, de dimensões visíveis por quem ali transite de automóvel, com informação a respeito da demanda e da paralisação das obras por ordem judicial. Além disso, determinou que as empresas rés averbem nas matrículas dos imóveis e incluam nos contratos ou compromissos de compra e venda o texto aprovado pela CETESB, em que se informa sobre a contaminação da área e a necessidade de extração permanente do gás inflamável (metano) existente no subsolo.

Todavia, **os consumidores que adquiriram suas unidades antes disso não tiveram acesso a essa relevante informação** e, via de consequência, não têm como adotar as medidas que entenderem necessárias, uma vez que a desfecho das ações judiciais, em que são debatidas questões complexas, poderão levar algum tempo, com atraso do prazo previsto para término das obras nos contratos e compromissos de venda e compra firmados por esses adquirentes, de forma que se faz necessário, com a maior celeridade possível, que lhes seja passada informação sobre a tramitação das duas ações e da presente, notadamente sobre a paralisação das obras determinada judicialmente, para que lhes seja garantida a opção de levar adiante ou não os contratos ou compromissos de compra e venda firmados, inclusive para que, se quiserem, possam pleitear a rescisão do contrato, além de indenização pelos danos sofridos.

Anote-se, por fim, que a presente ação está instruída com os três pareceres técnicos elaborados por Assistentes Técnicos do

Ministério Público e juntados por minha ilustre colega, dr^a. Cláudia Cecília Fedeli, na ação civil pública nº 1030506-89.2014.8.26.0053 (a repetição na apresentação dos pareceres se faz necessária para o caso de não ser acolhido o pleito de distribuição por dependência – **DOCS. 02, 03 e 04**), com o parecer técnico complementar (que não consta dos autos da ACP referida e que analisa os impactos no tráfego da região – **DOC. 05**) e com peças do inquérito civil nº 14.279.464/2013-7, em trâmite pela 3^a Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo.

II. DOS FATOS

II.A – Breve Histórico – Substituição do projeto inicial para a área

Instaurou-se nesta Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo – PJHURB o inquérito civil (IC nº 464/13) para averiguar a legalidade da implantação e os significativos impactos urbanísticos que poderão ser causados por empreendimento de grande dimensão previsto para ser construído pelas empresas, *Golf Village Empreendimentos Imobiliários S/A* e *Arconte Desenvolvimento Imobiliário S/A*, empreendimento esse denominado de “**Parque Global**”, que será implantado em área de 256.703,11 metros quadrados, situada na altura do quilômetro 14,5 da Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, Marginal Oeste do Rio Pinheiros, entre a Ponte Morumbi e o Parque Burle Marx, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada-OUCAE, Vila Andrade, nesta cidade e comarca de São Paulo.

Trata-se de empreendimento multiuso, dividido em três fases, a primeira delas constituída por **05 torres de condomínio residencial**, denominada de “Arconte Golf 44”, com área de 44.397,06m², descrita nas matrículas

n.ºs. **176.790** (25.880,31m²) e **176.791** (18.516,75m²), posteriormente unificadas na matrícula **220.869** que, por seu turno, deu origem às matrículas **225.471** e **225.472**, todas do 15.º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Por meio de compra e venda realizada pelas duas empresas do mesmo grupo, a *Golf Village Empreendimentos Imobiliários S/A*, em 14/12/2010, vendeu essa área a *Arconte Desenvolvimento Imobiliário Ltda.* (**DOC. 06**).

A segunda fase do empreendimento, composta por um **shopping center**, denominada de “Golf Village 137” e com área de 137.056,11m², é objeto da matrícula n.º **199.610** também do 15.º CRI, de propriedade da empresa “*Golf Village*”.

A terceira fase, constituída por **05 torres de uso misto** (escritórios e residencial), denominada de “Golf Village 37”, possui área de 37.465,58m², matrícula n.º **199.609** do 15.º CRI, também de propriedade da empresa “*Golf Village*”.

Necessário esclarecer que havia outra área também de propriedade da empresa, “*Golf Village*”, do Grupo Bueno Netto, objeto da matrícula **187.491**, área de 37.784,36m², que foi vendida a empresa “*Lille Investimentos Imobiliários Ltda.*” em 27/05/2010.

A área total, objeto das cinco matrículas mencionadas, pertencia no passado à empresa AES Eletropaulo e era utilizada como depósito de material de desassoreamento do Rio Pinheiros, o que gerou a contaminação do solo e das águas subterrâneas (**Av. 04 da matrícula 220.869, Av. 15 da matrícula 199.610 e Av. 12 da matrícula 199.609, todas do 15 CRI**).

Os imóveis descritos nas matrículas foram objeto de compromissos de compra e venda firmados pela concessionária de energia e

pela empresa “*Golf Village*”, no ano de 2007. A aquisição dos imóveis pela “*Golf Village*” só ocorreu entre os anos de 2009 e 2012.

Todavia, bem antes das datas de aquisição dos imóveis (entre 2009 e 2012) e antes mesmo da data em que foram firmados os compromissos de compra e venda (2007), ou seja, no final do ano de 2003, a “*Golf Village*” apresentou ao Poder Público Municipal um primeiro projeto de empreendimento que englobava as áreas das cinco matrículas referidas. Esse projeto compreendia um conjunto residencial de alto padrão com 37 edifícios para uso residencial, de escritório e de lazer, além de campo de golfe, com 3327 vagas a ser instaladas **(DOC. 07 - Certidão de Diretrizes SMT 053/07)**.

O Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova desse projeto inicial, cujo processo de aprovação se iniciara em 2003, foi expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo somente em 11/12/2010 **(DOC. 08)**.

Como dito, os imóveis, por anos, receberam sedimentos extraídos do Rio Pinheiros (depósito e secagem do lodo oriundo das dragagens do leito do Rio), sendo denominados “bota-fora 7” e “bota-fora 8”. Essa deposição causou a contaminação do solo e do lençol freático.

Visando à remediação ambiental da área e para viabilizar a implantação desse primeiro projeto, a “*Golf Village*”, em 12/11/2008, firmou Termo de Ajustamento de Conduta-TAC nos autos do inquérito civil nº 249/05, da 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente desta Comarca **(DOC. 09)**.

Nesse TAC, em suma, a empresa obrigou-se a implantar, em toda a área, camada de terra não contaminada (aterro) e manta

geotêxtil permeável, sendo essa a medida precípua para isolamento do solo contaminado. Obrigou-se também a implantar sistema permanente de extração de gases (metano) sob as construções, impedindo sua liberação para ambientes confinados. Constam ainda do TAC medida de compensação pela supressão de vegetação em área de preservação permanente causada pela canalização e aterramento do Córrego Pau Arcado e seu afluente.

Apenas a título de esclarecimento, posteriormente, em 15/06/2012 e 11/07/2012, foram firmados dois aditamentos ao mencionado TAC, subscritos pela empresa “Arconte”, também do grupo empresarial “Bueno Netto”, e pela “Lille”, para regularizar a responsabilidade pela remediação estabelecida no TAC, isso por conta das alienações imobiliárias já referidas, da “Golf Village” para a “Arconte”, imóveis das matrículas 176.790 e 176.791, e da “Golf Village” para a “Lille”, imóvel da matrícula 187.491 (**DOC. 10**).

Esse TAC e seu aditamento (aquele firmado com a “Arconte”), para recuperação e remediação dos danos ambientais, de forma a compatibilizar o projeto apresentado à época (**37 edifícios para uso residencial, de escritório e de lazer, além de campo de golfe, com 3327 vagas a ser instaladas**), estão com suas eficácias suspensas, conforme decisão liminar concedida nos autos da ação popular nº 0072017-77.2013.8.26.0002, mantida pelo E. Tribunal de Justiça do Estado (**DOC. 11**).

Segundo o que foi apurado no inquérito civil em trâmite nesta 3ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo (nº 464/2013), o projeto inicialmente apresentado (37 edifícios para uso residencial, de escritório e de lazer, além de campo de golfe, com 3327 vagas a ser instaladas), conforme sustentado pelo empreendedor, se tornou inviável em virtude do traçado da Linha 17-Ouro-Monotrilho do Metrô (**DOC. 12**).

Paralelamente à tramitação do processo de aprovação desse primeiro projeto para a área, o Governo do Estado de São Paulo, por meio da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, dava andamento ao licenciamento do empreendimento denominado “Linha 17-Ouro-Ligação do Aeroporto de Congonhas à Rede Metroferroviária em sistema de Monotrilho”.

Um dos trechos dessa Linha 17-Ouro (Trecho Estação São Paulo-Morumbi da Linha 4-Amarela do Metrô/Estação Morumbi da CPTM) cortaria o terreno onde as empresas rés pretendem implantar seu empreendimento. No dia 29/06/2010 foi emitido o Termo de Referência nº 06/DECONT-2/2010 para orientar a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental do empreendimento Linha 17-Ouro, relativamente ao Trecho acima mencionado. Em 14/07/2010, o Metrô apresentou o EIA/RIMA ao Departamento de Controle da Qualidade Ambiental/Decont da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente/SVMA. Em 24/08/2010, o Metrô protocolou, na SVMA, relatório técnico retificando os blocos de desapropriação previstos para a área do Monotrilho. Em 20 e 27/09/2010 e 17/12/2010 foram realizadas audiências públicas sobre o Monotrilho. No final de março de 2011, o Metrô apresentou ao Decont esclarecimentos e informações complementares ao EIA/RIMA. Em **08/06/2011**, o Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável/CADES aprovou o EIA/RIMA referente à ligação do Aeroporto de Congonhas à Rede Metroferroviária – Linha 17 Ouro do Metrô, culminando na Resolução nº 139/CADES/2011. Com a aprovação do EIA/RIMA, foi concedida, ao Metrô, Licença Prévia (LP) desse trecho da Linha 17-Ouro, com 55 condicionantes que devem ser atendidas visando à obtenção da Licença de Implantação (LI).

Ressalte-se que essa LP engloba apenas o projeto básico. Os projetos complementares previstos para a implantação da Linha 17-Ouro deverão ser submetidos a outro processo de licenciamento, como a

instalação de uma Subestação Primária de Energia na Estação Panamby e a abertura de novo viário, ambos na área da ré “Golf Village”, objeto de desapropriação pelo Metrô (**ação de desapropriação nº 0018685-42.2013.8.26.0053**), além de adequações em viários já existentes entre a Estação Panamby e a Estação Paraisópolis, obras essas que ficarão a cargo do Metrô.

Por conta do traçado, da desapropriação de parte da área e da LP concedida ao Metrô para esse Trecho da Linha 17-Ouro, o grupo empresarial “Grupo Bueno Netto” entendeu que o projeto inicial para área se tornou inviável, o que ensejou a apresentação de novo projeto, para aprovação pelo Poder Público Municipal.

Assim, em substituição, a “Golf Village” e a “Arconte”, proprietárias das áreas e dirigidas pelo mesmo grupo empresarial, “Grupo Bueno Netto”, apresentaram novo projeto, denominado de “**Parque Global**”, composto por três fases, como já referido.

A Municipalidade de São Paulo, por meio de sua Secretaria de Licenciamento, acolhendo o requerimento do empreendedor, expediu Alvará de Aprovação de Edificação Nova relativo a 1ª fase (05 torres residenciais) do novo projeto, o que ocorreu em 21/09/2013 (**DOC. 13**). Anote-se, aqui, que o registro imobiliário da incorporação foi feito em 23/10/2013, conforme R.03 da matrícula nº 220.869 do 15º CRI - **DOC. 14**) e que o “stand” de vendas dos apartamentos foi inaugurado em 26/10/2013 (**DOC. 15**).

Consoante bem observado no parecer técnico elaborado pela zelosa Assistente Técnica do Ministério Público, Arquiteta Urbanista, **Renata da Rocha Gonçalves**, (**DOC. 02 - fls. 15/16**):

“A partir de julho de 2011 o empreendedor entra com novos pedidos de Alvarás de Aprovação e Execução de Edificação Nova e Certidão de Diretrizes junto à Prefeitura do Município de São Paulo. Embora tais requerimentos passem a ser protocolados por interessados distintos e para imóveis com proprietários formalmente distintos, é possível observar nas imagens de divulgação disponíveis na internet que se trata de um único empreendimento, então denominado Parque Global, a ser implantado na maior parte da área do projeto inicial, abrangendo mais de 20 hectares:



Figura 6. Imagem de divulgação do empreendimento Parque Global.

Fonte: Disponível em: <http://parqueglobal.com.br>. Acesso em Jul/2014.

O empreendedor, representado pelas empresas Arconte e Golf Village, passa a requerer a aprovação do empreendimento por etapas, apresentando os projetos separadamente, para análise como empreendimentos distintos – residencial, shopping, complexo multiuso.” (grifo não original).

II.B – A não realização do indispensável EIV/RIV (estudo de impacto de vizinhança/relatório de impacto de vizinhança) previamente à aprovação conferida e com participação popular.

Ao prestar esclarecimentos acerca de constituir o empreendimento polo gerador de tráfego e de o mesmo causar significativo impacto à vizinhança, a Municipalidade de São Paulo, por meio de sua Secretaria Municipal de Licenciamento, argumentou que, de acordo com as disposições legais vigentes, não há obrigatoriedade do EIV/RIV para os processos de aprovação mencionados, com base no Decreto nº 36.613/1996 (alterou o Decreto nº 34.713/1994), dispensando os projetos de empreendimentos contidos em perímetros de leis de Operação Urbana de apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança para sua aprovação. Considerou que o conjunto de condicionantes decorrentes da aplicação da legislação urbanística, ambiental e edilícia já seria suficiente para atender às preocupações relacionadas aos impactos negativos do empreendimento. Argumentou, também, que o projeto urbanístico e a lei específica da Operação Urbana Consorciada Água Espreada(OUC AE), somado às condicionantes estabelecidas no âmbito da aprovação do EIA/RIMA da OUC AE criam um conjunto complementar de condicionantes que atenderia, dentro de seu perímetro, ao controle dos potenciais impactos de outros empreendimentos posteriores **(DOC. 16)**.

Não é, contudo, o que verificaram os técnicos do Ministério Público, ao analisarem os Processos Administrativos que geraram a expedição dos citados alvarás de aprovação e de execução de edificação nova. Esses profissionais apontaram uma série de questões a indicar a irregularidade dos alvarás concedidos.

Nesse contexto, merecem destaque as considerações

realizadas pela Arquiteta Urbanista do Ministério Público, **Renata da Rocha Gonçalves**:

“O argumento de que os impactos de empreendimentos isolados e posteriores ao licenciamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – OUC AE estariam contemplados em seu EIA/RIMA e pelas exigências do CADES para o licenciamento da OUC AE também se mostra frágil.

I. Em primeiro lugar, porque se tratam de objetos com escalas e naturezas distintas - a OUC AE, um plano urbanístico, com intervenções de naturezas diversas, como o adensamento construtivo, a diversificação de usos e a execução de obras previstas em área de 140 hectares e; o Parque Global, um empreendimento imobiliário específico, inserido no perímetro da OUC, composto por edificações para abrigar shopping, condomínio residencial e uso misto em área de cerca de 20 hectares. Conseqüentemente, os impactos decorrentes da implantação dos dois empreendimentos também são significativamente distintos, devendo ser identificados e tratados nas respectivas escalas.

A lei que instituiu a OUC AE (Lei Municipal nº 13.260, de 28/12/2001) previu como condição para sua implementação o atendimento às exigências a serem estabelecidas na Licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de um Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) (art. 26). O EIA/RIMA da OUC AE seria elaborado somente em 2003 e se destinou à obtenção da “Licença Prévia de uma Operação Urbana e não de uma obra ou de um empreendimento específico” (EIA/RIMA 2003, vol.7)¹.

Ambos requerem estudos específicos sobre seu impacto ambiental e/ou de vizinhança. No entanto, o EIA/RIMA da OUC AE não previu os impactos de natureza urbanístico-ambiental que decorrem, ao longo do tempo, de todos

¹ Desenvolvido pela Tecnosan Engenharia S/C Ltda., inicialmente contava com 6 volumes datados de jan/2003. Um sétimo volume foi elaborado posteriormente, em set/2003, com uma síntese do EIA/RIMA da OUC AE.

os usos, atividades e edificações implantados e instalados posteriormente. Cada empreendimento, ao se instalar no território, gera impactos sobre esse ambiente urbano, provocando transformações urbanísticas no bairro, contrastes em relação ao visual e ao significado das edificações do entorno, aumento da demanda pelas redes de infraestrutura urbana, entre outros impactos².

O EIA/RIMA da OUC AE apontou para a necessidade de licenciamentos específicos e monitoramento somente das intervenções e obras previstas no âmbito do Programa de Intervenções, definido no artigo 3º da Lei 13.260/01, em sua maioria melhorias viárias. Assim, previu os impactos do adensamento permitido pela venda de potencial construtivo para o conjunto de seu perímetro, mas não especificamente os impactos dos empreendimentos imobiliários que vierem a se instalar e se utilizar dos dispositivos da lei. Além disso, não enfatizou o controle dos efeitos desse adensamento construtivo proposto ao longo do tempo³.

II. Em segundo porque há uma defasagem temporal entre as datas de elaboração do EIA/RIMA da OUC AE e do processo de aprovação do Parque Global, no caso. Embora objetivasse caracterizar a situação futura da área da OUC AE para um horizonte de 20 anos, o EIA/RIMA data de 2003, ou seja, apresenta mais de dez anos de defasagem temporal em relação à situação atual, sem ter passado por revisões posteriores.

As bases de dados utilizadas, no âmbito do EIA/RIMA da OUC AE, para a caracterização socioeconômica, o cálculo dos impactos do adensamento construtivo e do tráfego de veículos gerado com tal adensamento, por exemplo, estão sobremaneira desatualizadas – sobretudo se considerarmos que, ao longo deste período, foram aprovados diversos

² MOREIRA, A. C. M. L. "Megaprojetos & ambiente urbano: análise crítica de relatórios de impacto de vizinhança: 1993-1996". Disponível em: http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/moreira4-_megaprojetos.pdf.

³ Entende-se que os impactos deveriam ser monitorados continuamente. No caso da realização do Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), a Resolução CONAMA 01/86 prevê esse monitoramento (art. 6º, IV).

empreendimentos imobiliários na região, e que parte deles corresponde a grandes empreendimentos, como o Parque da Cidade, Residência Cidade Jardim, W Torre Morumbi, Ez Towers, Rochaverá Corporate, Shopping Cidade Jardim, entre outros; e que a situação de mobilidade e de transporte urbano mudou consideravelmente nesta última década, verificando-se o aumento da frota de veículos, dos congestionamentos, a previsão de projetos de transporte público para a região, além da existência de bases dados mais atualizadas. A implantação da Linha 17 – Ouro do Monotrilho, por exemplo, não estava prevista à época da elaboração do estudo” (DOC. 02 - fls. 26/28).

A mesma profissional, após mencionar a legislação incidente sobre a matéria (como o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, artigos 36 a 38; o Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, Lei Municipal nº 13.430/02, artigos 257, 258 e 259; a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que também institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, Lei Municipal nº 13.885/04, bem como seu Decreto regulamentador, de nº 45.817/05), pronuncia-se pela necessidade da realização do estudo e de seu consequente relatório. Não apenas porque o megaempreendimento averiguado adequa-se à definição do que seja empreendimento gerador de impacto de vizinhança, mas, ainda, porque se trata de polo gerador de tráfego.

Afirma textualmente: ***“Trata-se de um estudo que deve considerar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade em relação à qualidade de vida da população residente na área e proximidades, cujo conteúdo deve abranger um conjunto mínimo de questões a serem analisadas: O adensamento construtivo e populacional e seus impactos na dinâmica, infraestrutura e serviços existentes na área de influência do empreendimento, bem como eventuais incômodos decorrentes da circulação e fluxo populacional gerados pelo***

empreendimento. A análise da capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários existentes e da demanda por tais equipamentos decorrente do incremento do adensamento. Uma análise sobre os padrões de uso e ocupação do solo na região e sobre como estes podem ser afetados pelo novo empreendimento; bem como uma análise dos impactos, tanto para a população como para as atividades do entorno, decorrentes da valorização ou desvalorização imobiliária a ser gerada com sua instalação. Deve ser mensurada a geração de tráfego e demanda por transporte público, a partir do diagnóstico das demandas de viagens a serem geradas pelo empreendimento e da avaliação da capacidade de suporte do sistema viário e do transporte público local e regional. Outros aspectos urbanísticos como as possíveis alterações relativas à ventilação e iluminação e sombreamento, em especial sobre o espaço público, também compõem o rol de questões mínimas que devem ser analisadas no âmbito do estudo. Ainda, este deve prever a análise do impacto do empreendimento sobre a paisagem urbana (morfologia urbana, criação de barreiras, relação entre áreas adensadas e espaços livres, arborização, poluição visual) e sobre o patrimônio natural e cultural da região, considerando o significado destes elementos para a população e para as atividades locais” (DOC. 02 - fls. 20/21).

Destarte, a necessidade de prévio EIV/RIV, com participação popular, se justifica não apenas pelas transformações no entorno causadas pelo empreendimento, em relação aos impactos positivos e negativos nas características do tecido urbano consolidado, tais como: questões de tráfego; mudanças na paisagem, na densidade populacional, na densidade construtiva, na qualidade ambiental, na redução de área permeável e verde; valorização imobiliária, dentre outros aspectos listados no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, art. 37, mas também, por que as condicionantes da Resolução nº 81/CADES de 11/12/2003 que, há mais de

dez anos atrás, aprovou o EIA/RIMA da OUC AE não são suficientes para garantir o controle dos impactos decorrentes do adensamento futuro no perímetro da mencionada Operação.

II.C – Fragmentação do Licenciamento

Apesar de estar sendo divulgado pelo próprio empreendedor como um único megaempreendimento, os requerimentos para obtenção de alvarás e as análises efetuadas pelo Poder Público Municipal são fracionados, isto é, o “Parque Global” não está sendo analisado em seu conjunto.

Extrai-se, daí, que o licenciamento para implantação do megaempreendimento é apresentado e apreciado pelo Poder Público Municipal em separado, de forma que os impactos das obras referentes às 2ª e 3ª fases do “Parque Global” (shopping center e 05 torres de uso misto) não foram contempladas no pedido de licenciamento das obras da 1ª fase (05 torres residenciais) e que modificam por completo a análise do todo, isto é, a análise da totalidade dos impactos que serão gerados pelo empreendimento.

A lógica do licenciamento promove a necessidade imperativa de análise da situação urbanística relativa aos seus diferentes aspectos e variáveis, e o estabelecimento consistente de previsões, considerando o cenário **antes, durante e depois** de intervenções e projetos, visando à manutenção da qualidade de vida.

Nessa análise, se mostra imperativa a necessidade de que haja uma disponibilidade de dados, com a devida abrangência e uma exposição de argumentos consistentes e procedentes, tanto na apresentação

dos objetivos e justificativas do projeto, como nos estudos de compatibilidade, de alternativas técnicas e locacionais, de diagnósticos e avaliações, pois, em essência, será com base nestes aspectos, entre outros, que a sociedade se proporá a iniciar um amplo debate sobre os custos e benefícios associados, para que assim seja tomada uma decisão consciente.

Nesse contexto, **a fragmentação da análise dos impactos que serão gerados pelas obras, relacionadas através do licenciamento em etapas, é um grande erro**, na medida em que permite tangenciar a complexidade, os fatores indutores e a abrangência dos desdobramentos das matérias em estudo, bem como desviar-se de avaliações de efeitos cumulativos e sinérgicos de diferentes projetos relacionados que reverberam em ampla escala no território.

Ainda que fosse razoável a análise fracionada dos impactos causados por esse empreendimento multiuso de grandes dimensões – o que é absolutamente descabido como se verá adiante – mesmo assim, isto é, mesmo que a análise seja realizada por etapas, o empreendimento continua se enquadrando como polo gerador de tráfego e gerador de impacto de vizinhança.

	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	SHOPPING	COMPLEXO MULTUSO
	R2v	nR3	nR3/ R2v
Usos Especiais			Heliponto
Empreendimentos geradores de impacto de vizinhança	Empreendimentos c/ área construída total igual ou superior a 80.000m ² Edificações residenciais c/ 500 vagas de estacionamento ou +	Edificações não residenciais c/ 120 vagas de estacionamento ou +, localizadas em AET*	
Polos geradores de tráfego		Serviços socioculturais, de lazer e de educação c/ + de 2.500m ² de área construída computável Locais de reunião ou eventos c/ capacidade p/ 500 pessoas ou +	
Empreendimentos c/ significativo impacto de vizinhança ou na		Uso comercial e de prestação de serviços c/ área construída computável igual ou superior a 60.000m ²	

	infraestrutura urbana		
Área total construída (m ²)	209.228,84	221.849,48	257.644,48
Área computável (m ²)	111.816,00	103.330,36	nR3=110.321,97 R2v=25.730,10
Área não computável (m ²)	97.412,84	Teatro=2.847,23 Cinema=2.847,23 Auditório p/ 1.500 pessoas	121.592,41
Nº de vagas de auto e PNE ⁴	2.312	2.992	4.052
Nº de unidades residenciais	672 unidades	-	nR3 (hotel)=410 aptos R2v=400

Fonte: Lei nº 13.885/04, Decreto nº 45.817/05 e Lei nº 15.150/10, e informações constantes nos autos.

A empresa “Arconte”, pretendendo construir as cinco torres residenciais que compõem a 1ª fase do empreendimento multiuso, solicitou a aprovação do mesmo junto à Municipalidade. Em seu intento foi exitosa, como o demonstra os competentes Alvarás de Aprovação e de Execução de Edificação Nova concedidos pelo Poder Público Municipal (**DOCS. 13 e 17**).

Logrou obter, deste modo, a aprovação da 1ª fase do megaempreendimento, denominada de “Arconte Golf 44”, composta de **05 torres de condomínio residencial**, com área de 44.397,06m², descrita nas matrículas nºs. **176.790** (25.880,31m²) e **176.791** (18.516,75m²), totalizando 209.228,84m² de construção, sendo 111.816,00m² destes considerados computáveis para efeitos da legislação municipal. Essa 1ª fase do megaempreendimento, correspondente a categoria de uso R2v, contará com **três prédios de 44 andares, 168 unidades em cada um**, sendo 04 duplex, 03 subsolos, garagem exclusiva, ático e equipamento social, além de apartamento destinado ao zelador em um deles; e outros **dois prédios de 44 andares, 84 unidades em cada um**, sendo 02 duplex, 03 subsolos, garagem exclusiva, ático e equipamento social, sendo destinados ao uso residencial (Alvará de

⁴ Sem considerar as vagas projetadas para: moto (101), utilitário (05), caminhão leve (07), ônibus fretado (01), zelador (01), visitante (24), moto delivery (13), utilitário delivery (13), segurança (01), conforme Certidão de Diretrizes SMT nº 056/12 para o condomínio residencial; as vagas destinadas a carga e descarga (98), moto (581), e táxi (27) no caso do shopping, conforme indicado em planta do PA 2013.063.200-0; e para carga e descarga (118) e moto (999), na versão do projeto de complexo multiuso apresentada em set/2013, conforme informação da CET constante nos autos.

Aprovação de Edificação Nova nº 2013/027407-0 e Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2014/03737-00).

Consta ainda, para esta 1ª fase, estar em análise, pelo Poder Público Municipal, Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, apresentado pelo empreendedor em 06/06/2014, com aumento da área a construir de 209.228,84m² para 211.362,98m² (**DOC. 02 - fls. 18**).

Como já dito, ainda que se faça uma análise fragmentada do megaempreendimento, mesmo assim, suas três fases, consideradas isoladamente, são consideradas, nos termos da legislação vigente, como polo gerador de tráfego e gerador de impacto de vizinhança (**DOC. 02 - fls. 24**).

II.D – Certidão de Diretrizes SMT nº 056/12

Para as cinco torres residenciais do “Arconte Golf 44” (1ª fase do empreendimento) foi expedida, pela Secretaria Municipal de Transportes, a Certidão de Diretrizes nº 056/12, na qual foram estabelecidas, pelo Poder Público, contrapartidas destinadas a mitigar o impacto no sistema viário do entorno (**DOC. 18**).

De uma singela leitura das medidas mitigadoras previstas na mencionada Certidão, percebe-se que, para mitigar o impacto no sistema viário do entorno, que será gerado pela implantação de 05 torres residenciais, com **2312 vagas para veículos, não incluídas nesse número as vagas projetadas para motos, utilitários, caminhão leve para carga e descarga, ônibus fretado, zelador, visitantes, moto delivery, utilitário**

delivery e segurança, o Poder Público estabeleceu, basicamente, que o empreendedor deverá alargar a faixa da Marginal Pinheiros (Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha), apenas no trecho em que será implantado o “Parque Global” (construção de via local da Marginal Pinheiros, que vai do empreendimento até o Hipermercado Extra, e vias internas).

Daí se extrai que a intervenção exigida na mencionada Certidão de Diretrizes para atenuar os significativos impactos de tráfego que serão causados pelo aumento de viagens, no já caótico sistema viário da região (que apresenta consideráveis níveis de lentidão do tráfego), em função das atividades geradas pelo “Parque Global”, **com mais de 2300 vagas projetadas para os veículos somente em relação à 1ª fase do empreendimento**, conforme mencionado pela própria Companhia de Engenharia de Tráfego-CET na CD nº 056/12, somente servirá para “**amenizar**” o impacto negativo no trecho da Marginal Pinheiros **defronte** ao empreendimento.

Como bem destacado pelos técnicos do Ministério Público, no parecer complementar: “... ***Nota-se que esse tipo de intervenção serve para adequação funcional dos acessos ao empreendimento e sua conexão com a Marginal Pinheiros, ou seja, trata-se de uma medida que visa mitigar os prejuízos à corrente de tráfego principal de passagem tão somente no trecho defronte ao empreendimento. Entende-se que as medidas mitigadoras adotadas no tratamento dos impactos negativos em função de implantação/operação de Pólos Geradores de Tráfego-PGT deveriam reparar, controlar ou eliminar seus efeitos indesejáveis sobre a circulação viária e de pedestres (não somente amenizar) em todos os sistemas viários da área de influência do empreendimento. Demonstra-se claramente que, com a implantação, mesmo parcial (1ª fase) do empreendimento Parque Global os impactos negativos poderão se mostrar***”

além do previsto e, com sua mitigação subestimada, poderão apresentar consequências bastante danosas ao trânsito da região, caso as obras viárias previstas pela OUC AE não forem integralmente implantadas (denominadas: pontes 1- Itapaiúna; 2 e 3 – Laguna e 4 – retorno próximo a ponte Morumbi,...” (DOC. 05 – fls. 09, grifo não original).

Note-se ainda que, como o alargamento da via está previsto no limitado trecho da Marginal Pinheiros situado em frente ao “Parque Global”, antes e depois desse trecho ocorrerá significativo aumento de viagens, aumento esse que será gerado pelas **11.345 vagas previstas para ser instaladas no empreendimento todo, das quais mais de 2300 vagas só da 1ª fase**, isto é, a intervenção proposta se mostrará inócua, pois **antes e depois do trecho do “Parque Global” a Marginal Pinheiros continuará com o mesmo número de pistas, nada obstante o significativo aumento do fluxo de veículos que será gerado pelo empreendimento.**

Em reunião realizada no dia 16/12/2013 nesta Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo, presentes técnicos da CET, eles informaram que, em relação ao “Golf Village 137” (2ª fase – shopping center) e ao “Golf Village 37” (3ª fase – multiuso), as Certidões de Diretrizes ainda não tinham sido emitidas. Segundo o que foi dito pelos próprios técnicos da CET, a medida mitigadora consistirá no Complexo Itapaiúna, isto é, uma ponte de retorno do tráfego da pista sentido Interlagos da Marginal Pinheiros para pista sentido Pinheiros. A construção da ponte será financiada pelo empreendedor, Bueno Netto, e pela empresa Odebrecht, em função de outros empreendimentos aprovados na região. Segundo os técnicos da CET, está prevista ainda a construção de outra ponte, ponte Laguna, na altura do Parque Burle Marx, que atenderá o trânsito no sentido inverso ao da ponte Itapaiúna, que será financiada com recursos da OUC AE, a cargo da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana-SIURB **(DOC. 19)**.

Ora, conforme ressaltado no parecer complementar elaborado pelos Assistentes Técnicos do Ministério Público, desde 2003 os estudos da OUC AE apontavam a necessidade de novas alternativas de transposição do Rio Pinheiros em função da demanda do fluxo de veículos, principalmente nas pontes João Dias e Morumbi. Passados mais de dez anos, com a implantação de vários outros empreendimentos nessa região, houve considerável aumento de viagens no sistema viário local, **apontando condições de saturação, nos horários de pico**, das vias do sistema viário da região, inclusive no trecho em que se pretende implantar o “Parque Global” na Marginal Pinheiros e nas duas pontes referidas (João Dias e Morumbi).

A Prefeitura do Município de São Paulo, em maio do ano em curso, noticiou o início da construção da ponte Laguna, pela SPObras, no âmbito das obras de melhorias viárias da OUC AE. O investimento anunciado para o prolongamento da Av. Chucri Zaidan e construção das duas pontes sobre a Marginal do Rio Pinheiros (Laguna e Itapaiúna)⁵. Recentemente, em 25/08/2014, o Jornal “O Estado de S. Paulo” noticiou o início da obra de duas pontes sobre o Rio Pinheiros:

“Pacote viário ajudará a desafogar o trânsito na região do Morumbi; ciclistas terão via restrita com acesso ao Parque Burle Marx”. *Com contrato assinado há mais de dois anos, o projeto prevê duas novas pontes sobre o Rio Pinheiros e a execução do prolongamento da Avenida Doutor Chucri Zaidan. (...) A Ponte Laguna ligará o bairro do Brooklin à Rua Laguna, do outro lado da Marginal Pinheiros. (...) [com] custo aproximado de R\$ 150 milhões. (...). A nova ponte é uma exigência da Prefeitura para compensar os impactos no trânsito provocados pela construção de dois empreendimentos da Odebrecht na região: Parque da*

⁵ “SPObras dá início à construção da ponte Laguna sobre o Rio Pinheiros”. Notícia de 27/05/2014. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/sp_obras/noticias/?p=171991. Acesso em Jul/2014.

Cidade e Praça São Paulo. De característica multiuso, os dois conjuntos oferecerão torres corporativas, residenciais, hotel, restaurantes e shopping. A construtora vai arcar com todos os custos, estimados em R\$ 150 milhões. (...) De acordo com o secretário municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, trata-se de “uma zona de grande expansão imobiliária. Quando se soma o impacto de todos os prédios novos, passa a ser necessária uma obra de compensação”.

Certa, por ora, é a construção da ponte Laguna, que será financiada com recursos da Operação Urbana Água Espreada, como alternativa de transposição do Rio Pinheiros, que se vislumbrava necessária já no ano de 2003, para “desafogar o trânsito da região”, ou seja, para “desafogar o trânsito existente na região há mais de dez anos atrás”.

Por certo, será insuficiente para atender a demanda atual do fluxo de veículos na região, bem maior do que a existente naquela época, quando ainda não tinham sido implantados os grandes empreendimentos que existem atualmente naquela região.

A situação, obviamente, só tem a se agravar com a implantação de novos megaempreendimentos na área. Além do “Parque Global”, com **11.345 vagas** previstas para ser instaladas, há, no mínimo, outros dois grandes empreendimentos a ser implantados na mesma região, ambos de responsabilidade da empresa Odebrecht, “Parque da Cidade” e “Praça São Paulo”.

Quanto ao que foi dito pelos técnicos da CET na reunião realizada nesta Promotoria de Justiça, no sentido de que a ponte Itapaiúna será financiada pelo empreendedor do “Parque Global”, Bueno Netto,

em conjunto com a empresa Odebrecht, em função de outros empreendimentos aprovados na região, nada há de concreto ainda.

Existem somente estudos técnicos iniciais, passíveis de modificações que poderão decorrer da implantação de novos empreendimentos na região.

E, como já frisado, a necessidade de se fazer novas transposições do Rio Pinheiros nesse trecho já tinha sido detectada pela **demanda do fluxo de veículos de 2003**. Obviamente, **não conseguirá reparar, controlar ou eliminar os efeitos indesejáveis sobre a circulação viária e de pedestres em todos os sistemas viários da área de influência do “Parque Global” e dos outros megaempreendimentos previstos para a região, no mínimo dois grandes, “Parque da Cidade” e “Praça São Paulo”**.

Como bem apontado pela Assistente Técnica do Ministério Público, Arquiteta Urbanista Renata da Rocha Gonçalves: **“...justamente nos perímetros das Operações Urbanas, cuja flexibilização de índices e parâmetros urbanísticos é possível, é que os impactos de cada um dos empreendimentos deveriam ser analisados, monitorados e ser exigidas medidas mitigadoras e compensatórias”** (DOC. 02 - fls. 31).

O quadro é o seguinte: 1º) a intervenção exigida, pelo Poder Público Municipal, do empreendedor, para atenuar os significativos impactos de tráfego que serão causados pelo aumento de viagens gerado por **mais de 2300 vagas previstas para ser instaladas só na 1ª fase**, se constitui, basicamente, no alargamento da faixa da Marginal Pinheiros, **apenas no trecho em que será implantado o “Parque Global”**, como se esse aumento do fluxo de veículos gerasse impactos no trânsito apenas deste trecho da Marginal, sem reflexos nos demais trechos da mesma Avenida e das outras vias do sistema

viário da região; 2º) no mais, pretende-se mitigar os impactos no trânsito que serão causados pela implantação do “Parque Global” (e dos outros megaempreendimentos previstos para a região) com a ponte Laguna, a cargo do Poder Público Municipal e com recursos da OUC AE, cuja construção já se fazia necessária, para “desafogar o trânsito da região” de dez anos atrás.

Importante destacar ainda que, **também em relação aos impactos no tráfego da região**, que serão gerados pela implantação do “Parque Global”, **a fragmentação da análise, que é feita pelo licenciamento em etapas, é uma grande falha**, na medida em que permite tangenciar a complexidade, os fatores indutores e a abrangência dos desdobramentos das matérias em estudo, bem como desviar-se de avaliações de efeitos cumulativos e sinérgicos de diferentes projetos relacionados que reverberam em ampla escala no território.

Por ora, para as **11.345 vagas** previstas para ser instaladas no “Parque Global”, das quais **2312 vagas para veículos serão instaladas na 1ª fase do empreendimento** (05 torres residenciais), a certeza que se tem é que a intervenção exigida pelo Poder Público Municipal consiste, basicamente, no alargamento da faixa da Marginal Pinheiros apenas no trecho em que será implantado o “Parque Global” (construção de via local da Marginal Pinheiros, que vai do empreendimento até o Hipermercado Extra).

Conclui-se que tal intervenção, exigida na Certidão de Diretrizes SMT nº 056/12, não mitigará os impactos negativos no trânsito da região que serão gerados pela implantação do “Parque Global”, mesmo parcial (da 1ª fase do empreendimento).

De outra banda, percebe-se que o empreendedor, ao longo dos anos, alterou o projeto inicialmente apresentado –

constituído por edifícios para uso residencial, de escritório e de lazer, campo de golfe, com 3327 vagas a ser instaladas – sob o argumento de que ele se tornou inviável em virtude do traçado do Monotrilho do Metrô – e passou a apresentar novos pedidos de Alvarás de Aprovação e Execução de Edificação Nova e Certidão de Diretrizes junto ao Poder Público Municipal. **Assim o fez de forma fragmentada, embora tenha colocado seu produto no mercado de consumo em sua totalidade**, isto é, como um megaempreendimento denominado de “Parque Global”, composto por **05 torres residenciais com 672 unidades, 2312 vagas para veículos**; um **shopping center com área a construir de 221.849,48m²**, categoria de uso nR3, **com 2992 vagas para veículos**, e um **complexo multiuso com 05 torres, área a construir de 257.644,48m²**, categoria de uso nR3/R2v, com **4052 vagas para veículos**.

As 3327 vagas previstas no projeto inicial subiram para 11.345 no “Parque Global”.

Comparativamente, há significativas diferenças entre o projeto inicialmente apresentado pelo empreendedor e o “Parque Global”. Os impactos urbanísticos também são diversos.

Por outro lado, nada impede que o atual projeto, “Parque Global”, no futuro, seja substituído por outro.

Daí, por que se faz necessário o acolhimento de um dos pedidos articulados nesta petição, para que as empresas rés e/ou aquelas que vierem a sucedê-las na titularidade de domínio dos imóveis descritos nas matrículas nºs. 220.869, 225.471, 199.610 e 199.609 do 15º CRI, não só para o “Parque Global”, mas para qualquer outro projeto que se pretenda implantar na mesma área, realize o necessário EIV-RIV, sem prejuízo da adoção das medidas que se fizerem necessárias para a remediação ambiental da área e

obtenção das licenças ambientais pertinentes.

II.E – Os consumidores que adquiriram unidades residenciais da 1ª fase do empreendimento antes das mencionadas ação popular e ação civil pública, esta última proposta pela associação “Ícone”, em que foi concedida liminar determinando-se a suspensão da implantação do empreendimento imobiliário na parte já aprovada pelo Poder Público Municipal

Os consumidores que já adquiriram unidades nas torres residenciais do empreendimento (1ª fase) não foram devidamente informados sobre a existência da ação popular referida e da ação civil pública proposta pela associação “Ícone”, principalmente da liminar concedida nesta última, que determinou a suspensão da implantação do empreendimento imobiliário na parte já aprovada pelo Poder Público Municipal, isto é, a 1ª fase.

É certo que os futuros adquirentes terão respeitado seus direitos básicos à liberdade de escolha e à informação (art. 6º, II e III, do Código de Defesa do Consumidor), pois a r. decisão concessiva da liminar determinou a colocação de placas na testada do imóvel, de dimensões visíveis por quem ali transite de automóvel, com informação a respeito da ação civil pública e da paralisação das obras por ordem judicial. Além disso, determinou que as empresas rés averbem nas matrículas dos imóveis e incluam nos contratos ou compromissos de compra e venda o texto aprovado pela CETESB, em que se informa sobre a contaminação da área e a necessidade de extração permanente de gás inflamável (metano) existente no subsolo.

Todavia, **os consumidores que já adquiriram suas unidades**, não tiveram acesso a essas relevantes informações e, via de consequência, não têm como adotar as medidas que entenderem necessárias,

uma vez que a desfecho das ações judiciais, em que são debatidas questões complexas, poderão levar algum tempo, com atraso do prazo previsto para término das obras nos instrumentos firmados por esses adquirentes, de forma que se faz necessária, com a maior celeridade possível, que lhes seja passada informação sobre a tramitação das duas ações e da presente, notadamente sobre a paralisação das obras determinada judicialmente, para que lhes seja garantida a opção de levar adiante ou não os contratos ou compromissos de compra e venda firmados, inclusive para que, se quiserem, possam pleitear a rescisão do instrumento, além de indenização pelos danos sofridos.

Isso tudo para que os consumidores que adquiriram unidades não sejam prejudicados com a não entrega dos imóveis nos prazos inicialmente anunciados.

Nesse contexto, o consumidor receberá a informação adequada sobre a situação atual do empreendimento e, assim, terá condições de se programar para essa situação de não entrega ou, ainda, optar por outro negócio jurídico que lhe seja mais conveniente, pleiteando a rescisão do instrumento firmado e a reparação dos danos sofridos.

A célere providência é o único meio possível para se impedir **novos danos aos consumidores que já foram lesados**, atendendo-se, assim, aos anseios consumeristas, evitando-se a exposição, a perigo, de seus direitos constitucionalmente assegurados.

III. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DA AÇÃO

III.A – Da Invalidade dos Decretos Municipais Invocados

Como se principiou a dizer acima, labora a Municipalidade em equívoco ao dispensar a realização de EIV-RIV prévio à aprovação concedida no caso concreto. Senão, vejamos.

Inicialmente, deve-se ressaltar o que dispõe a respeito o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), o qual regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana em nosso país. Neste sentido, invoca-se o contido nos arts. 36 e 37 do referido Estatuto:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I– adensamento populacional;
- II– equipamentos urbanos e comunitários;
- III– uso e ocupação do solo;
- IV– valorização imobiliária;
- V– geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI– ventilação e iluminação;
- VII– paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente

do Poder Público municipal, por qualquer interessado (grifos nossos).

A simples leitura de tais dispositivos evidencia que, sem prejuízo do que já dispunha a Constituição Federal em seus arts. 5º, inc. II, e 37, “caput” (através dos quais se materializa o princípio da legalidade), desde a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, o que se deu 90 dias após sua publicação (esta havida em 10 de julho de 2001), já se apontava a necessidade de lei a regular a matéria. O que, como consequência, revela que os decretos autônomos invocados como definidores das hipóteses de sujeição ao EIV-RIV são inválidos.

E tal se dá porque a matéria em questão é expressamente reservada a lei municipal, não podendo ser objeto de mero decreto autônomo (a menos que seja este, em vez de autônomo, regulamentador da citada lei). Reserva legal, aliás, já observada no art. 159 da Lei Orgânica do Município, que assim se acha redigido:

Art. 159 - Os projetos de implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tenham, nos termos da lei, significativa repercussão ambiental ou na infraestrutura urbana, deverão vir acompanhados de relatório de impacto de vizinhança (grifos nossos).

Também trata da matéria, exigindo lei a discipliná-la, o Plano Diretor Estratégico do Município (Lei Municipal nº 13.430/02), como se depreende do que dispõem seus arts. 257, 258 e 259:

Art. 257 - Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno,

os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estarão dispensados da obtenção da Licença Ambiental referida no artigo anterior, mas estarão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIVI/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõem a Lei Orgânica do Município e o Estatuto da Cidade.

§ 1º - Lei definirá os empreendimentos e atividades, públicos ou privados, referidos no "caput" deste artigo, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação, conforme disposto no artigo 159 da Lei Orgânica do Município.

§ 2º - O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no "caput" deste artigo, deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 258 - O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

Art. 259 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes dos estudos ambientais referidos no parágrafo 1º do artigo 256 e no artigo 257 desta lei, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º - Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º - O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações (grifos nossos).

III.B – Da Lei que rege a Matéria (e de seu Decreto Regulamentador)

Demonstrada a invalidade dos decretos invocados pela Municipalidade de São Paulo como justificativa da não realização do EIV-RIV no caso concreto, resta a pergunta: qual é a citada lei que regula a matéria, nos moldes do que exige a legislação comentada?

Preliminarmente à resposta devida, deve-se salientar que há, em trâmite perante a Câmara Municipal de São Paulo, projeto de lei que se propõe a regradar de modo **específico**⁶ a matéria, atualizando o instituto, nos moldes do que exige o Estatuto: no caso, o Projeto de Lei nº 414/11. Referido projeto de lei foi encaminhado pelo Prefeito do Município em 19 de agosto de 2011 e, até a presente data, aguarda aprovação pelo Poder Legislativo Municipal para, então, ser encaminhado à sanção do Executivo Municipal.

Enquanto tal projeto não se transforma em lei, contudo, a matéria é tratada – em conjunto com outras disposições – por lei, como exigido, assim como por meio de seu decreto regulamentador. Legislação esta de observância rigorosa.

Em primeiro lugar, **não se pode olvidar que regulam a matéria sob análise - no caso, o dever de se realizar estudo de impacto de vizinhança e de se elaborar seu respectivo relatório, cercado-se tal processo de indispensável publicidade -, as normas contidas no Estatuto da Cidade (arts. 36 e 37), como também as contidas nos arts. 257 a 259 do Plano Diretor Estratégico citadas acima.**

Por igual, dispõe a sociedade paulistana, para proteção dos impactos que possa vir a sofrer, das normas referentes à realização de tal estudo que se extraem da Lei Municipal nº 13.885/04 (Lei que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os

⁶ Como ocorre no Projeto de Lei nº 414/11, encaminhado pelo Poder Executivo em 19.08.11. Referido projeto, por meio de seus 14 artigos, trata **exclusivamente** do instituto do estudo de impacto de vizinhança e de seu correspondente relatório, redefinindo as atividades e empreendimentos a ele sujeitos, além de estabelecer procedimento específico através do qual se realizam o estudo e seu relatório, fixando prazos e apontando as competências dos órgãos municipais envolvidos, assim como responsabilizando os interessados pelos custos decorrentes. Dispõe, ainda, em harmonia com o que impõe o Estatuto da Cidade, acerca de como se dará a participação popular em tal exame do impacto. E, finalmente, nega a possibilidade de início de execução de obras antes de sua aprovação, excepcionando o que permite o item 4.2.3 da Seção 4.2 do Código de Obras e Edificações, sem a prévia realização de EIV-RIV.

Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e a Ocupação do Solo do Município) e de seu Decreto regulamentador (o Decreto Municipal nº 45.817/05).

Também regula a matéria sob análise o que dispõe o Decreto Municipal nº 45.817/05, o qual, como exigido pela lei retro examinada, lista os empreendimentos e atividades em que se exige o EIV-RIV. E, em seus artigos 10 e 19, estabelece o seguinte:

Art. 10. Os usos residenciais R com 500 (quinhentas) vagas ou mais de estacionamento de veículos ou com área construída total igual ou superior a 80.000m² (oitenta mil metros quadrados) são considerados Pólos Geradores de Tráfego e Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança respectivamente, aplicando-se a eles os procedimentos relativos a aprovação de projeto para construção ou reforma de edificações, equipamentos ou instalações previstas para a subcategoria de uso nR3, **de acordo com as disposições dos artigos 16, 17 e 18 deste decreto** (grifos nossos).

Art. 19. Os empreendimentos geradores de impacto ambiental e/ou de impacto de vizinhança deverão apresentar o EIA-RIMA ou EIV-RIVI nos termos da legislação vigente (grifos nossos).

Finalmente, devem ser ressaltadas, nos moldes do que preceitua o art. 16, parágrafo único, do mencionado Decreto Municipal, as atividades que compõem os grupos de atividades referidos no "caput" deste artigo, em que se exige o EIV-RIV, as quais estão relacionadas no Quadro nº 02 anexo a este decreto.

A leitura de tal quadro, notadamente de seu item III, que trata do “Grupo de Atividades: Empreendimentos Geradores de impacto de Vizinhança” - gênero que tem como espécies o “Grupo de Atividades: Polos Geradores de Tráfego” e o “Grupo de Atividades: Empreendimentos com Significativo Impacto de Vizinhança ou na Infraestrutura Urbana” – revela a necessidade de que se realize no caso sob exame o EIV-RIV ora demandado.

Em suma, como se depreende de toda legislação acima citada, inclusive do que consta no Quadro nº 02, anexo ao Decreto de nº 45.817/05, **são empreendimentos geradores de impacto de vizinhança não apenas os considerados com significativo impacto de vizinhança ou na infraestrutura urbana, mas também todos os empreendimentos considerados polos geradores de tráfego, como o presentemente analisado.**

III.C – Da necessidade de se apresentar o empreendimento, para licenciamento, como um todo e não de forma parcelada

Diante da relevância da magnitude do conjunto dos empreendimentos em tela e dos elementos urbanísticos e ambientais atingidos pelos empreendimentos, bem como dos instrumentos legais que protegem a ordem urbanística, ambiental, econômica, social e cultural, é fato inequívoco que a inconsistência técnica ou a superficialidade na concepção e instrução dos licenciamentos relativos aos projetos, seja na apresentação de seus objetivos e justificativas, ou por meio de falhas na instrução dos estudos, dos diagnósticos, de avaliações de impactos de vizinhança e ambientais (incluindo a desconsideração da avaliação de impactos cumulativos e sinérgicos), de medidas mitigadoras e de monitoramento, constituem vícios que podem comprometer toda a cadeia de procedimentos de licenciamento urbanístico e

ambiental, induzindo a sociedade a graves equívocos.

Sendo a administração pública local detentora do conhecimento de todos os processos de licenciamentos de loteamentos que ocorrem no município, deveria atentar para as implicações urbanísticas e ambientais que representam o conjunto destes processos de licenciamento para o município, sobretudo como no presente caso, os quais ocorrem quase que de modo simultâneo. O mesmo se aplica ao órgão estadual competente de licenciamento de projetos urbanísticos.

Registre-se que todos os empreendimentos têm o mesmo empreendedor em comum e estão sendo aprovados ou em processo de aprovação, em situação espacial lindeira ou vizinhança imediata entre si.

A falta de uma análise conjunta do licenciamento de empreendimentos conjugados que reverberam em ampla escala no território, por meio de vários licenciamentos feitos de modo isolado, distintos e restritos, é prejudicial à avaliação urbanística e ambiental do município; permite que sejam subestimados os seus impactos urbanísticos e ambientais, inclusive através da desconsideração das devidas avaliações de efeitos cumulativos e sinérgicos dos diferentes projetos e priva a sociedade do conhecimento real acerca dimensão dos impactos que irão ocorrer e que certamente lhe afetarão, infelizmente, de forma prejudicial e com perda da qualidade de vida.

Esta fragmentação da análise, licenciando cada empreendimento de modo isolado como se não existissem outros loteamentos, priva a sociedade do conhecimento acerca da real dimensão dos impactos, uma vez que os investimentos têm capacidade potencial de transformar toda a região. Sem os elementos apropriados e sem o conhecimento do poder transformador

do conjunto de investimentos, a sociedade fica impedida de exercer sua participação na dimensão requerida, conspurcando a razão de ser do processo de licenciamento urbanístico e ambiental.

Tais empreendimentos devem se compatibilizar com a capacidade de suporte urbanística e ambiental da região e com a preservação e manutenção dos atributos dos espaços territoriais especialmente protegidos ali existentes, exigindo avaliações urbanísticas e ambientais integradoras, considerando os limites para implantação de infraestrutura e para o crescimento urbano, em face das características, fragilidades e riscos ambientais, sociais e culturais e das características e limitações em termos de infraestrutura urbana como saneamento básico (disponibilidade de serviços e redes de distribuição de água; coleta, afastamento e tratamento de esgotos; coleta e disposição adequada de resíduos sólidos), sistema viário, transporte público, energia elétrica, entre outros aspectos.

Outro aspecto a salientar em razão da magnitude do empreendimento, fracionado pelo empreendedor em três fases, que merecia um tratamento de análise conjunta mais apurada dos efeitos deste sobre a ordem urbanística e ambiental, é a grandeza territorial envolvida na implantação do empreendimento em tela.

Por todos os motivos expostos é que **o empreendimento em sua totalidade deve se compatibilizar com a capacidade de suporte urbanística e ambiental da região afetada e de toda a cidade de São Paulo, e com a preservação e manutenção dos atributos dos espaços territoriais especialmente protegidos ali existentes, como, por exemplo, as áreas de preservação permanente, exigindo avaliações urbanísticas e ambientais integradoras, considerando os limites para implantação de infraestrutura e para o crescimento urbano em face das**

características, fragilidades e riscos ambientais, sociais e culturais, e das características e limitações em termos de infraestrutura urbana como saneamento básico – disponibilidade de serviços e redes de distribuição de água; coleta, afastamento e tratamento de esgotos; coleta e disposição adequada de resíduos sólidos –, sistema viário, transporte público, energia elétrica, entre outros aspectos.

III.D – Dos Direitos Básicos à Informação e à Liberdade de Escolha dos Consumidores que já adquiriram unidades residenciais da 1ª fase do empreendimento

O art. 5º, “caput” e inciso XIV, da Constituição Federal prescreve, “in verbis”:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XIV – é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional.

Levando-se em conta que o *Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor* (art. 5º, inciso XXXII, da CF), não se pode olvidar, ainda, o que estabelece o art. 6º, incisos II e III, da Lei nº 8.078, de 11/09/1990:

Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:

(...)

II – a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;

III – a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

Da mesma forma, o Código de Defesa do Consumidor, ao tratar da oferta, reforça a necessidade e obrigatoriedade do direito à informação:

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores (grifos nossos).

Como se percebe, o artigo em questão trata de informações relevantes que devem ser trazidas aos consumidores, determinando o mínimo que a oferta de produtos ou serviços deve esclarecer aos consumidores.

Note-se que tais questões são por demais relevantes na medida em que a ausência de tais informações aos consumidores pode lhes trazer novos danos àqueles que já foram lesados.

A providência de se informar, **com urgência**, sobre a existência das ações mencionadas e da presente ação civil pública, notadamente sobre a liminar concedida na ação civil pública da “Ícone”, para os consumidores que já adquiriram unidades das 05 torres residenciais, atende aos anseios consumeristas, evitando-se a exposição, a perigo, de seus direitos constitucionalmente assegurados.

IV. DA MEDIDA LIMINAR

Além do poder geral cautelar que a lei processual lhe confere (CPC, arts. 798 e 799), o Código de Defesa do Consumidor, dispensando pedido do autor e excepcionando, assim, o princípio dispositivo, autoriza o Magistrado a antecipar o provimento final, liminarmente, e a determinar de imediato medidas satisfativas ou que assegurem o resultado prático da obrigação a ser cumprida (art. 84).

Esta regra é aplicável a qualquer ação civil pública que tenha por objeto a defesa de interesse difuso, coletivo ou individual homogêneo (art. 21, da Lei de Ação Civil Pública, com a redação dada pelo art. 117, do Código de Defesa do Consumidor). E o Código de Processo Civil, inovando no processo de conhecimento, alberga a tutela antecipatória do provimento principal (art. 461, § 3º, do CPC). No mesmo sentido, finalmente, é a redação do art. 12 da Lei da Ação Civil Pública:

Art. 12. Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo.

No presente caso, é imperiosa a concessão de medida liminar com este conteúdo tutelar preventivo, já que estão perfeitamente caracterizados os seus pressupostos, consistentes no "fumus boni juris" e no "periculum in mora".

A **plausibilidade do direito** decorre do direito básico à informação dos consumidores que adquiriram unidades da 1ª fase do empreendimento sem conhecimento da existência da ação popular, da ação civil pública proposta pela "Ícone" e da presente demanda, de modo a lhes assegurar o acesso a informação clara, precisa e adequada sobre a **atual situação do**

empreendimento, para que tenham condições de se programar para essa situação de não entrega no prazo inicialmente estimado ou, ainda, optar por outro negócio jurídico que lhes seja mais conveniente, pleiteando a rescisão dos instrumentos firmados e a reparação dos danos sofridos.

A providência também se faz necessária para que seja resguardado o direito básico à informação dos possíveis adquirentes das unidades residenciais ainda não comercializadas.

Observo que ainda não foram averbadas, ao pé das matrículas nºs. **220.869** (que deu origem às matrículas **225.471** e **225.472**), **199.610** e **199.609**, todas do 15º CRI, as existências da ação popular nº 0072017-77.2013.8.26.0002, da ação civil pública nº 1030506-89.2014.8.26.0053 e das decisões judiciais que concederam as liminares em ambas.

No intuito de se resguardar o direito básico à informação dos consumidores (dos que já adquiriram unidades residenciais e dos possíveis compradores das unidades que ainda não foram comercializadas), as referidas averbações se mostram necessárias, inclusive da propositura da presente ação civil pública (**art. 167, II, item “12”, e art. 246, “caput”, ambos da Lei nº 6.015, de 31/12/1973; art. 6º, III, da Lei nº 8.078, de 11/09/1990**).

A providência ora exposta se baseia ainda em v. acórdão proferido pela Colenda Segunda Turma do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no **RECURSO ESPECIAL Nº 1.161.300-SC, j. 22/02/2011 – Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN – Publ. DJe de 11/05/2011**, cuja ementa oficial foi redigida nos termos que seguem:

“PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ALEGAÇÃO DE COISA JULGADA. VIOLAÇÃO DO § 3º DO ART. 267 DO CPC NÃO CONFIGURADA. NÃO-DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. AVERBAÇÃO DA DEMANDA NA MATRÍCULA DO

IMÓVEL. LEGALIDADE. DIREITO DOS CONSUMIDORES À INFORMAÇÃO E À TRANSPARÊNCIA. PODER GERAL DE CAUTELA.

1. Cuidam os autos de Ação Civil Pública proposta com o fito de obstar a construção de empreendimento imobiliário de grande porte em Área de Preservação Permanente situada em Jurerê Internacional, sem licenciamento do Ibama. O acórdão recorrido limitou-se a manter decisão liminar que determinou a averbação da demanda no cartório de registro de imóveis.

2. As peculiaridades do Termo de Ajustamento de Conduta, mencionadas em Memorial, não foram analisadas pelo Tribunal *a quo*, nem debatidas nos Aclaratórios ou no Recurso Especial, sendo inviável, nessa oportunidade, o pronunciamento do STJ.

3. Não está configurada a alegada violação do art. 267, § 3º, do CPC, porquanto o Tribunal de origem não afastou a possibilidade de reconhecimento, de ofício e em qualquer grau de jurisdição, da coisa julgada. Sua recusa em apreciá-la está justificada no fato de que tal preliminar já havia sido rechaçada por decisão anterior, pendente de recurso, sendo descabida e inoportuna a renovação da mesma questão. Nesse ponto, tampouco ficou demonstrada divergência jurisprudencial.

4. Quanto ao mérito, observo que a recorrente carece de interesse jurídico tutelável porque a averbação, em si, obrigação alguma lhe impõe, servindo apenas para informar os pretensos adquirentes da existência de Ação Civil Pública na qual se questiona a legalidade do empreendimento.

5. Na verdade, o interesse implícito da empresa, que não se mostra legítimo, é de que inexista prejuízo mediato à sua atividade comercial com a ampliação da publicidade acerca da demanda, em negativa ao direito básico à informação do consumidor, bem como aos princípios da *transparência* e da boa-fé, estatuídos pelo CDC.

6. Impende anotar que a averbação foi determinada na esteira de acórdão (questionado no REsp 1.177.692/SC) que deferira em parte a liminar pleiteada pelo Ministério Público para condicionar o prosseguimento das obras à prestação de caução imobiliária equivalente a 15% do valor comercial dos imóveis, para fins de compensação ambiental, bem como à ciência dos adquirentes.

7. Nesse contexto, o provimento encontra suporte no art. 167, II, item 12, da Lei 6.015/1973, que determina a averbação "das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados".

8. Ressalto ainda que, ao contrário do que sustenta a recorrente, o amparo legal para proceder à averbação não se restringe ao art. 167, II, da Lei 6.015/1973, porquanto o rol nele estabelecido não é taxativo, e sim exemplificativo, haja vista a norma extensiva do art. 246 da mesma lei.

9. Na hipótese, a averbação serve para tornar completa e adequada a informação sobre a real situação do empreendimento, o que se coaduna com a finalidade do sistema registral e com os direitos do consumidor.

10. Ademais, tal medida está legitimada no poder geral de cautela do julgador (art. 798 do CPC), que, a par da decisão liminar, considerou-a

adequada para assegurar a necessária informação dos adquirentes acerca do litígio existente.

11. Recurso Especial não provido.”

O **risco na demora**, por outro lado, se consubstancia pela urgente necessidade de se garantir que os consumidores, tanto aqueles que já adquiriram unidades quanto os possíveis interessados em adquirir as unidades que ainda não foram comercializadas, tenham direito à informação clara, eficaz e adequada sobre a atual situação dos imóveis da empresa ré “Arconte”, a fim de se garantir sua proteção contra os danos que poderão advir dessa situação, assegurando-lhes, com efetividade, o livre exercício de seu direito de escolha.

Ainda neste tópico (“Da medida liminar”), o Ministério Público deixa expresso que somente não formula pedido de suspensão dos efeitos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova de nº 2013/027407-00 e do Alvará de Execução de Edificação Nova de nº 2014/03737-00, concedidos pelo Poder Público Municipal, respectivamente, em sede dos Processos Administrativos de nºs. 2011-0.197.123-8 e 2013-0.301.451-0, por conta da liminar já concedida nos autos da mencionada ação civil pública da associação “Ícone” (autos nº 1030506-89.2014.8.26.0053).

V. DOS PEDIDOS

Posta esta ação em seus fundamentos, requer o Ministério Público:

a) seja concedida LIMINAR, impondo-se em desfavor da empresa ré, **ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, a obrigação de fazer consistente em apresentar, no prazo de 72 (setenta e duas)

horas, a relação integral de todos os consumidores que firmaram contratos, compromissos de compra e venda e/ou qualquer outro instrumento em que os consumidores tenham manifestado interesse na compra e venda das unidades da 1ª fase do empreendimento “Parque Global” (05 torres residenciais), sob pena de multa diária no valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), em caso de descumprimento, sem prejuízo do delito de desobediência;

b) seja concedida LIMINAR, impondo-se em desfavor da empresa ré, **ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, a obrigação de fazer consistente em notificar, todos os consumidores constantes da relação mencionada na alínea anterior (“a”), sobre a existência da ação popular nº 0072017-77.2013.8.26.0002, da ação civil pública nº 1030506-89.2014.8.26.0053 (notadamente da decisão judicial concessiva da liminar) e da presente ação civil pública, demonstrando-se documentalmente, nestes autos, a efetivação das referidas notificações, no prazo máximo de 15 dias, contado do transcurso do prazo assinalado na alínea “a” (72 horas) para apresentação da relação integral referida na mesma alínea (“a”), sob pena de multa diária no valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), em caso de descumprimento, sem prejuízo do delito de desobediência;

c) seja concedida LIMINAR, determinando-se ao 15º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, que proceda às averbações, ao pé das matrículas nºs. **220.869** (que deu origem às matrículas **225.471** e **225.472**, inclusive nestas), **199.610** e **199.609**, da existência da presente ação civil pública, bem como da ação popular nº 0072017-77.2013.8.26.0002, da ação civil pública nº 1030506-89.2014.8.26.0053 e das decisões judiciais que concederam as liminares em ambas, no intuito de se resguardar o direito básico à informação dos consumidores, principalmente dos possíveis compradores das unidades residenciais que ainda não foram comercializadas (art. 167, II, item

“12”, e art. 246, “caput”, ambos da Lei nº 6.015/1973; art. 6º, III, da Lei nº 8.078/1990);

d) concedidas as liminares, seja determinada a citação das rés para que, se assim desejarem, apresentarem resposta aos pedidos ora deduzidos, sob pena de sujeição aos efeitos da revelia, a teor do artigo 285, in fine, do CPC;

e) seja a presente ação julgada procedente para:

e.1) tornar definitiva a concessão liminar acima mencionada;

e.2) anular os Alvarás de Aprovação de Edificação Nova (de nº 2013/027407-00) e de Execução de Edificação Nova (de nº 2014/03737-00), concedidos pelo Poder Público Municipal em sede dos Processos Administrativos de nºs. 2011-0.197.123-8 e 2013-0.301.451-0, bem como de todo e qualquer tipo de licenciamento urbanístico que vier a ser expedido para a área;

e.3) anular a Certidão de Diretrizes SMT nº 056/12, uma vez que as intervenções nela exigidas, para atenuar os significativos impactos de tráfego no sistema viário da região, que serão causados pelo aumento de viagens gerado por mais de 2300 vagas projetadas para veículos somente em relação à 1ª fase do “Parque Global”, se mostram insuficientes;

e.4) condenar a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** a obrigação de não fazer, consistente em não emitir Alvará de Aprovação, Alvará de Execução de Edificação Nova, Alvará de Aprovação e Execução de Projeto Modificativo de Edificação Nova ou qualquer licença urbanística, para todo e

qualquer empreendimento que se pretenda implantar na área total de 256.703,11m², descrita nas matrículas n.ºs. **220.869** (que deu origem às matrículas **225.471** e **225.472**, inclusive nestas), **199.610** e **199.609**, todas do 15º CRI (independentemente de eventuais alterações fáticas e/ou jurídicas dessas matrículas), não apenas em relação ao atual empreendimento, “Parque Global”, mas também referentemente a todo e qualquer projeto em relação ao qual vier a ser formulado requerimento para aprovação e execução, pelas duas empresas réis ou por pessoas físicas ou jurídicas, que vierem a sucedê-las na titularidade do domínio e/ou na posse dos imóveis, até que se realize, pelo interessado, EIV/RIV de qualquer projeto e que se cumpram as medidas de atenuação e de compensação em tal estudo contempladas, como exige a legislação em vigor suso referida, **respeitando-se a publicidade e a participação popular exigidas para sua elaboração, inclusive mediante a realização de audiências públicas** e até que sejam solucionadas todas as pendências ambientais existentes na áreas, sob pena de multa no valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), para o caso de descumprimento, sem prejuízo do delito de desobediência;

e.5) condenar as empresas, ***GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A*** e ***ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A***, ou qualquer outra pessoa física ou jurídica, que vier a sucedê-las na titularidade de domínio e/ou na posse dos imóveis descritos nas matrículas n.ºs. **220.869** (que deu origem às matrículas **225.471** e **225.472**, inclusive nestas), **199.610** e **199.609**, todas do 15º CRI (independentemente de eventuais alterações fáticas e/ou jurídicas dessas matrículas), à obrigação de fazer consistente em realizar, previamente, EIV-RIV, não apenas em relação ao atual empreendimento, “Parque Global”, mas também para todo e qualquer projeto em relação ao qual vier a ser formulado requerimento para aprovação e execução junto aos órgãos públicos (ou qualquer licença urbanística), nos moldes da legislação em vigor suso referida, **o qual deverá respeitar a**

publicidade e a participação popular exigidas para sua elaboração, inclusive mediante a realização de audiências públicas, sem prejuízo da adoção das medidas que se fizerem necessárias para a remediação ambiental da área e obtenção das licenças ambientais pertinentes, sob pena de multa diária, que se sugere seja de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), para o caso de descumprimento, sem prejuízo do delito de desobediência;

e.6) condenar as empresas, **GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** e **ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, ou qualquer outra pessoa física ou jurídica, que vier a sucedê-las na titularidade de domínio e/ou na posse dos imóveis descritos nas matrículas nºs. **220.869** (que deu origem às matrículas **225.471** e **225.472**, inclusive nestas), **199.610** e **199.609**, todas do 15º CRI (independentemente de eventuais alterações fáticas e/ou jurídicas dessas matrículas), à obrigação de fazer consistente em notificar, previamente, todos os consumidores que firmaram contratos, compromissos de compra e venda e/ou qualquer outro instrumento em que tenham manifestado interesse na compra e venda das unidades da 1ª fase do empreendimento “Parque Global” (05 torres residenciais), das datas das audiências públicas que serão agendadas para discussão do EIV-RIV, demonstrando-se a realização dessas notificações prévias nos presentes autos com antecedência mínima de 10 dias das datas designadas para as respectivas audiências públicas, sob pena de multa diária, que se sugere seja de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), para o caso de descumprimento, sem prejuízo do delito de desobediência;

e.7) condenar as empresas, **GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** e **ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, ou qualquer outra pessoa física ou jurídica, que vier a sucedê-las na titularidade de domínio e/ou na posse dos imóveis descritos nas matrículas nºs. **220.869** (que deu origem às matrículas **225.471** e **225.472**,

inclusive nestas), **199.610** e **199.609**, todas do 15º CRI (independentemente de eventuais alterações fáticas e/ou jurídicas dessas matrículas), à obrigação de fazer consistente em realizar todas as medidas (obras, serviços) atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, não só do “Parque Global”, mas de todo e qualquer empreendimento que se pretenda implantar na área de 256.703,11m², e da atividade a ser ali realizada, dentro de prazo a ser estabelecido no próprio EIV-RIV ou judicialmente, sob pena de multa diária de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), para o caso de descumprimento, sem prejuízo do delito de desobediência;

e.8) condenar as empresas, **GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** e **ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, ou qualquer outra pessoa física ou jurídica, que vier a sucedê-las na titularidade de domínio e/ou na posse dos imóveis descritos nas matrículas nºs. **220.869** (que deu origem às matrículas **225.471** e **225.472**, inclusive nestas), **199.610** e **199.609**, todas do 15º CRI (independentemente de eventuais alterações fáticas e/ou jurídicas dessas matrículas), à obrigação de fazer consistente em apresentar, para aprovação junto aos órgãos públicos, o empreendimento denominado “Parque Global” ou qualquer outro que se pretenda implantar na área de 256.703,11m², em sua totalidade e não de forma fragmentada, de modo que se possa avaliar, como um todo, os impactos urbanísticos e ambientais (cumulativos e/ou sinérgicos) que serão gerados na região, sob pena de multa diária de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), para o caso de descumprimento, sem prejuízo do delito de desobediência;

e.9) condenar genericamente as rés, **GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** e **ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, nos termos do art. 95 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), a **indenizar** todos os consumidores que tenham sido prejudicados

com suas condutas; lembrando que a verificação dos valores devidos será feita conforme for apurado durante a fase de habilitação e de liquidação dos créditos, nos moldes dos artigos 97 e 100, do mesmo “codex”.

Todas as multas eventualmente pagas deverão ser recolhidas ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no art. 13 da Lei nº 7347/85, que, pela Lei Estadual nº 13.555, de 09/06/2009, passou a denominar-se Fundo Estadual de Defesa dos Interesses Difusos-FID, CNPJ nº 13.848.187/0001-20, Banco do Brasil (001), agência 1897-X, conta corrente nº 8.918-4.

Requer-se, igualmente:

a) a condenação das rés ao pagamento de custas processuais;

b) a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e demais encargos, desde logo, como dispõe o art. 18, da Lei nº 7.347/85, e art. 87 da Lei nº 8.078/90;

c) a publicação do edital de que trata o art. 94 do Código de Defesa do Consumidor, de modo a que os outros eventuais interessados na lide dela tomem ciência e possam intervir no feito;

d) sejam as intimações do autor feitas pessoalmente, mediante entrega dos autos, com vista, na Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo, à Rua Riachuelo, nº 115, 1º andar, sala 115, nesta Capital, em face do que determina o art. 236, § 2º, do Código de Processo Civil, art. 41, IV, da Lei nº 8.625, de 12/02/93, e o art. 224, inciso XI, da Lei Complementar Estadual nº 734, de 26/11/93.

Protesta-se por provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em Direito, especialmente documentos, depoimento pessoal das rés, sob pena de confissão, oitiva de testemunhas, realização de perícias e inspeções judiciais.

Dá-se à causa, para fins de alçada, o valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), valor estimado para a realização do EIV-RIV.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 23 de outubro de 2014.

Camila Mansour Magalhães da Silveira
3º Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo