

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA __ VARA DA FAZENDA DO FORO REGIONAL DE CAMPO LARGO, COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, por meio de seu órgão de execução, em exercício na Promotoria de Justiça desta Comarca, com base nos documentos em anexo e com fundamento nos artigos 127, 129, inciso III, e 225, todos da Constituição da República de 1988; artigo 1o, incisos I e VI, da Lei n. 7.347/85; vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Em Defesa da Ordem Urbanística e do Consumidor com Pedido de Liminar

em face de **Lyx Participações e Empreendimentos LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [REDACTED], com sede na [REDACTED]; **Projeto Residencial X16 SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº [REDACTED], com sede na [REDACTED]; **MUNICÍPIO DE CAMPO LARGO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à [REDACTED]; **INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, [REDACTED], inscrito no CNPJ/MF sob o nº. [REDACTED], com sede na [REDACTED]; **Corporate Engenharia¹**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ

1 Includa no polo passivo em decorrência do pedido de desconsideração da personalidade jurídica

[REDACTED], com sede na [REDACTED],
DRX – Construções e Incorporações², pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº [REDACTED] com sede na [REDACTED];
Empirex Participações Societárias LTDA³, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº [REDACTED], na [REDACTED];
[REDACTED]; **Eaglex Participações Societárias LTDA**⁴, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº [REDACTED], com sede à [REDACTED];
[REDACTED] **Carlos Rubiano Martins**, nascido em [REDACTED] inscrito no CPF [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED];
[REDACTED] CEP [REDACTED]; **Daniel Roberto Beckert**, nascido em [REDACTED], inscrito no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED];
[REDACTED] **Jaderson de Lima**, nascido em [REDACTED], inscrito no CPF [REDACTED] residente e domiciliado na Rua [REDACTED]

I – DO CASO DOS AUTOS

O Ministério Público instaurou, em 25 de março de 2019, o Inquérito Civil nº 0023.19.000334-5, visando investigar irregularidades no licenciamento do Condomínio Madison, da empresa Lyx Participações e Empreendimentos, situado na Avenida dos Expedicionários, Campo Largo, em virtude do alagamento de residências vizinhas à construção.

Após a instrução da citada investigação civil, logrou-se êxito em apurar ilicitude nos procedimentos de licenciamento municipal do empreendimento e todos os decorrentes deste, sendo constatado que, **o projeto do residencial Madison foi aprovado pela municipalidade ao arrepio da lei**, senão vejamos:

O Condomínio Madison possui CNPJ próprio e nome empresarial “Projeto Residencial X16 SPE LTDA”. Está localizado na [REDACTED] e

2 Incluída no polo passivo em decorrência do pedido de desconsideração da personalidade jurídica

3 Incluída no polo passivo em decorrência do pedido de desconsideração da personalidade jurídica

4 Incluída no polo passivo em decorrência do pedido de desconsideração da personalidade jurídica

possui previsão de 1.120 (um mil cento e vinte) unidades residenciais. A construção do empreendimento foi autorizada pela Municipalidade através do Alvará de Construção nº 355/2016, emitido em 16 de dezembro de 2016, assinado pelo então [REDACTED]

[REDACTED] **Fernando Tozetti.**

Contudo, o Alvará expedido nunca possuiu aprovação técnica dos engenheiros e arquitetos do município, vez que, conforme denota-se da cópia do Procedimento Administrativo nº 29364/2016, em análise prévia ao projeto, cadastrada sob o nº 612, na data de 11 de novembro de 2016, os [REDACTED] Carlos Groth, Evelise R.B.Surgik e Elisa Trevisan informaram:

a) Que o empreendimento estava situado sob uma ZR2 (Zona Residencial 2), onde seria possível a construção de, no máximo, 3 (três) pavimentos, e o projeto apresentado contava com 4 (quatro) andares;

b) O estudo de Impacto de Vizinhança deveria ser analisado pelas Secretarias Municipais de Saúde e Educação, em virtude do impacto no atendimento dos equipamentos públicos devido ao adensamento populacional;

c) Deveriam ser apresentadas soluções para garantir a mobilidade urbana, vez que a Avenida dos Expedicionários é a principal ligação bairro-centro;

d) Apresentar a concordância da Comissão de Regularização Fundiária indicando a área para viabilização de construções populares;

e) O "CVCO/Habite-se" deveria ser condicionado a completa execução da infraestrutura interna e execução de melhorias no sistema viário;

f) Por fim, o projeto deveria ter aprovação no CONDUMA, com base na Lei 2174, arts. 8º, 9º e 11º, II.

Estas exigências foram entregues à empresa responsável pelo empreendimento, contudo, nos autos do procedimento interno da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente **nenhuma destas exigências técnicas foram atendidas, e nunca um novo projeto foi protocolado para análise.**

Muito embora a ré tenha recebido o parecer nº 612, na forma citada

acima, **não há nos autos que tramitaram perante as secretarias de meio ambiente e urbanismo parecer técnico favorável após este momento.**

Também não há aprovação do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança pelas Secretarias de Saúde e Educação, assim como também **o projeto não foi submetido ao CONDUMA.**

Muito embora as rés Lyx e Projeto Residencial X16 não tenham acatado as exigências feitas pelo departamento técnico, o [REDACTED] Fernando Tozetti aprovou, por conta própria e sem qualquer respaldo técnico, o projeto e emitiu o alvará 355/2016, conforme prancha acostada em anexo.

Em investigação, nos autos nº 0023.19.000172-9, foram ouvidos **todos** os [REDACTED] que integravam a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e de Desenvolvimento Urbano, no ano de 2016 e estes afirmaram categoricamente que **NÃO EXARARAM PARECER FAVORÁVEL AO PROJETO APRESENTADO e nem mesmo tiveram acesso a qualquer outro projeto.**

Merece atenção também o fato de que o Zoneamento a que pertencia o empreendimento foi alterado pelo Decreto 374/2016 no dia 21 de dezembro de 2016, **JÁ NO RECESSO⁵ DE FINAL DE ANO**, ao apagar das luzes da Gestão do então Prefeito, Affonso Portugal Guimarães, que tinha perdido naquele ano a eleição, tendo sua reeleição frustrada. Cabe ressaltar ainda, que até a publicação do decreto, o zoneamento da área era ZR2, permissível de construções de até 03 (três) pavimentos. Contudo, **o alvará emitido já autorizava, 04 (quatro) dias antes da publicação do decreto, a construção de 04 (quatro) pavimentos, como se ZEIS fosse.**

Não bastassem todas as irregularidades já citadas, a COMEC, ao analisar o projeto deste empreendimento, manifestou-se nos seguintes termos:

5 Decreto nº 354/2016, em anexo.

A Rua Avenida do Expedicionário compõe o sistema viário metropolitano. A classificação funcional municipal de "Via estrutural" com secção transversal (caixa de via) de 20 m (vinte metros), para as vias já consolidadas e de 30 m (trinta metros) para as vias a serem implantadas (Lei 1813/2005).

A via é classificada com a função metropolitana de Via de Conexão, com secção transversal (caixa de via) de 30 m (trinta metros), no trecho do empreendimento.

Em se tratando de um processo de parcelamento, é de conhecimento do autor do projeto que a área de atingimento se tornará área pública, quer seja por doação ou por desapropriação. Dessa forma essa área de atingimento não poderá ser utilizada para computar a área de lote mínimo, definido na Lei de Zoneamento. A faixa de domínio apresentada no projeto não está em acordo com a diretriz metropolitana, o lote denominado "ÁREA 56A" utiliza a área de atingimento da diretriz metropolitana para computar a área mínima. Esse procedimento indica que após a implementação viária o lote ficará com uma área menor que a área mínima definida na lei de zoneamento.

Concluimos que o empreendimento em questão não atendeu as definições de secção mínima estabelecidas na diretriz viária metropolitana, e que o lote 56A deverá ser readequado para que a área mínima não utilize a faixa de domínio metropolitana.

Da mesma forma que se emitiu o alvará, também foi emitida a Carta de Anuência nº 533, assinada pelo [REDACTED], **Fernando Tozetti em 08 de agosto de 2016**, muito antes da edição do decreto 374/2016, de 21 de Dezembro de 2016. Tal Carta de Anuência é desprovida de qualquer análise técnica que a sustente. E mais do que isso, **faz afirmações falsas** uma vez que, em seu corpo, atesta a "*inexistência de óbices ao empreendimento quanto às leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 1.963/2007*". Contudo, conforme já exposto, o zoneamento **ZR2 é incompatível com a edificação pretendida de 04 (quatro) pavimentos**. Além disso, o Decreto 374/2016 também objeto de pedido de nulidade, por vício de origem, legitimidade, competência e ausência de interesse público, que pontualmente alterou o zoneamento da área em questão, apenas para beneficiar o empreendimento da ré, **só foi publicado em 21 de dezembro de 2016**, dois dias antes da gestão ser encerrada e **quatro meses após a emissão da carta de anuência** que nele se escorava.

Outro ponto que chama a atenção em relação às irregularidades

existentes no procedimento é que esta carta de anuência possui numeração incompatível com os trâmites existentes na secretaria. O último documento expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente no ano de 2016 possui o número **218/2016**. A carta de anuência em comento recebeu aleatoriamente o **número 534**.

Tal documento instruiu o requerimento de Licença Prévia junto ao IAP, conforme Protocolo 14.293.955-0, maculando o procedimento de licenciamento ambiental realizado pelo Instituto Ambiental do Paraná quanto à instalação do empreendimento.

A fim de burlar o procedimento padrão, o então ██████████ **Fernando Tozetti**, nos dias 20 e 21 de dezembro percorreu o seguinte trâmite:

a) De posse do decreto 374/2016, emitido naquele mesmo dia, solicitou parecer da Advocacia-Geral do Município, quanto a viabilidade do **empreendimento Madison**;

b) O parecer apresentado no dia 21 de dezembro foi favorável ao empreendimento, desde que:

- (i) o empreendimento se enquadre nos parâmetros do Programa “Minha Casa Minha Vida” estabelecidos pela Caixa Econômica Federal;
- (ii) Seja destinando, preferencialmente, o maior numero de unidades habitacionais as famílias com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos do Piso Nacional de Salários, sempre que houver recursos disponíveis do Governo Federal para essa faixa de renda, não havendo, utilizará a faixa subsequente;
- (iii) possua parecer favorável da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- (iv) seja exigido do empreendedor a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como exigida a realização de medidas de mitigatórias, com os custos arcados pelo empreendedor;
- (v) possua licenciamento ambiental.

É o parecer.

Campo Largo, 21 de dezembro de 2016.

c) No mesmo dia, **Fernando Tozetti**, que ocupava a cadeira de [REDACTED], emitiu parecer favorável à instalação, afirmando, inclusive que, *ipsis literis* “esta secretaria analisando o estudo prévio do projeto arquitetônico verificou, que o Projeto proposto atende os parâmetros urbanísticos exigidos pelo Ministério das Cidades”. Tal informação é criminosa, já que os próprios técnicos que analisaram a prévia afirmaram em depoimento que **não aprovaram este projeto**. Inclusive o parecer nº 612 assinado por todos, corrobora a informação;

d) Ainda no dia 21 de dezembro, o senhor **Fernando Tozetti**, sem auxílio de qualquer técnico, por conta própria, aprovou o Estudo de Impacto de Vizinhança de 04 (quatro) empreendimentos de grande porte com cerca de 3.000 unidades habitacionais e mais de 9.000 (nove mil) moradores, todos da incorporadora LYX, dentre eles o **Madison**, sem consulta prévia às Secretarias de Saúde e Educação e Finanças, diretamente atingidas pelo impacto das medidas mitigatórias ACEITA E PUBLICADA EM DIÁRIO OFICIAL na mesma data, a construção de UBS e CMEIS;

e) Tamanha pressa em concluir tais procedimentos ao apagar das luzes da gestão, gerou três Termo de Compromisso firmado com a LYX, que dispõe sobre as medidas mitigatórias a serem compensadas pela implementação do **Condomínio Madison**, **nenhum com informações consistentes**, como se demonstrará à frente.

f) Neste mesmo dia 21, ainda, o senhor **Fernando Tozetti**, agindo com inequívoco dolo de fraude, solicitou que o [REDACTED] **Luiz Gionédís**, emitisse um alvará em nome da empresa ré e de outro empreendimento, apenas com os dados anotados à mão em uma folha de papel, sem apresentar-lhe o processo com o projeto aprovado. Diante de tais fatos, o servidor negou-se a cumprir o que lhe estava sendo solicitado, pelo que, foi emitido pelo setor de TI um login exclusivo para o secretário, que emitiu outros alvarás de maneira irregular.

Tais atos realizados culminaram dolosamente na autorização de condomínios de altíssimo adensamento populacional, que impactarão a gestão da cidade e dos equipamentos públicos, que, por sua vez não estarão aptos a receber esta demanda, uma vez que o Estudo de Impacto de Vizinhança e as medidas mitigatórias não passaram

pelo crivo das secretarias envolvidas no processo, especialmente a de Saúde, Educação e Finanças que terão mais dois CMEIS e três UBS para gerir e custear.

Ressalta-se que os vizinhos do empreendimento Madison trouxeram a esta Promotoria de Justiça fotos e vídeos dos estragos causados pela forma como o condomínio está sendo implantado, gerando um verdadeiro rio de lama que invadiu as casas da redondeza.

Oficiada a Secretaria Municipal de Meio Ambiente sobre as enchentes na região, esta informou que, apesar de licenciada, a **execução da obra não observou o projeto de drenagem de águas pluviais, constantes no item 6 e 35 da Licença de Instalação emitida pelo IAP.**

Todos os fatos narrados estão sendo apurados junto à Vara Criminal, sendo cumprido, no dia de hoje (20 de agosto de 2019), **mandados de busca e apreensão e prisões temporárias** nos endereços dos envolvidos, **como se depreende dos autos 0008246-22.2019.8.16.0026**

II – FUNDAMENTOS JURÍDICOS

a) Da nulidade do Alvará de Construção nº 355/2016

Expostos os fatos, cabe agora delimitar suas consequências na esfera do direito.

Corroborado o alegado até o presente momento com robustas provas, verifica-se que o alvará de construção 355/2016 foi emitido eivado de vícios, e com manifesta ignorância do interesse público que deveria ser buscado, objetivando tão apenas os interesses privados do empreendedor e dos extraordinários lucros por ele colimado.

O artigo 3º do Código de Obras de Campo Largo vigente à época dos fatos (Lei 1.815/2005), determinava que as obras e serviços de construção estavam

sujeitas, para concessão do alvará, à Consulta Prévia e a elaboração de projeto arquitetônico completo, onde **deveriam ser atendidas todas as exigências indicadas pelo órgão municipal competente na Consulta Prévia**, bem como as normas que regulamentam o Perímetro Urbano, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Pois bem, sabe-se que o projeto protocolado pela empresa ré foi submetido à Consulta Prévia, sendo emitido o parecer nº 612, do departamento técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que exigia alterações importantes do projeto, já citadas acima. Além o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) aprovado pelas Secretarias Municipais de Saúde e Educação, projeto de mobilidade urbana para solucionar o problema do aumento do fluxo no trânsito gerado pelo empreendimento e a concordância da Comissão de Regularização Fundiária e CONDUMA.

Contudo, não foram encontrados nos documentos disponíveis na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e de Desenvolvimento Urbano, qualquer um desses itens exigidos. Também é possível perceber que nenhum dos técnicos lotados à época na Secretaria aprovou um segundo projeto com alterações, tampouco os membros do CONDUMA receberam documentação referente ao residencial Madison para análise.

Ora, se **o segundo projeto sequer chegou às mãos do corpo técnico da Secretaria competente para análise**, nulo se torna o alvará emitido e o projeto aprovado, eis que absolutamente alijado de interesse público, e forma procedimental prevista em lei.

Inclusive, os servidores afirmaram em depoimento a esta Promotoria:

Carlos Alberto Groth (██████████). *Que foi expedido apenas um parecer sobre o que deveria ser atendido pela empresa, antes da carta de anuência. Que, como ██████████ na época, dava parecer, e não carta de anuência. Que esse parecer foi feito em apenas um só dos processos. Que isso não ocorreu com os outros, pois esperariam acabar a gestão, isso por conta do tamanho do empreendimento e da pressa do empreendedor da Lyx e do próprio ██████████ Fernando Tozzeti. Que disse que não assinaram nada, que estavam esperando a gestão acabar. (...) Que faz uma análise técnica,*

Mirela Jacomasso Medeiros [REDACTED] Que é [REDACTED]

[REDACTED] da secretaria de desenvolvimento urbano e meio ambiente. Que todos os projetos foram aprovados no final de 2016. Esses processos foram protocolados e encaminhados para a Secretaria de Meio Ambiente, e, depois foram encaminhados direto para a mão do [REDACTED] na época, Fernando Tozzeti. (...) **Que os empreendimentos ora em questão não tiveram um parecer técnico do meio ambiente (...) Que não fez nenhum estudo técnico favorável ao decreto.** Que no projeto do plano diretor, questionava-se muito o decreto dessas ZEIS, isso porque declarar ZEIS através de um decreto municipal, contraria a própria lei municipal, então deveria existir uma alteração da lei municipal definindo essas ZEIS, e não por decreto. **Que nenhum dos projetos foram analisados pelo CONDUMA.** Que na aprovação de todos os empreendimentos, foi exigido um estudo de impacto de vizinhança, que não tinha, na época, regulamentação própria. Que quem deveria ter aprovado o estudo seria o CONDUMA, contudo, não realizou.

MATHEUS PREGNOLATO SANTANA [REDACTED]. Informa

que ficou encarregado pela revisão dos procedimento de aprovação da Lyx. Que todo procedimento, em regra, é submetido a uma análise prévia – que visa verificar se o projeto atende ou não a legislação –, que a partir disso existem duas possibilidades, uma delas a solicitação de nova análise prévia ou, na outra, é dado aval para protocolo de aprovação. Que sem a aprovação do setor de análise prévia, o projeto não é liberado, tornado inviável o registro de protocolo para aprovação e emissão do alvará de construção. **Que ao analisar os processos da Lyx, constatou a ausência de autorização para protocolo de aprovação e emissão de alvará de construção.(...) REFORÇA QUE OS PROJETOS DA LYX SEQUER PASSARAM PELA ANÁLISE PRÉVIA, mas, ainda assim, obtiveram alvará de construção** (...) teceu os seguintes apontamentos quanto a irregularidade do Alvará de Construção n. 355/2016, do condomínio Madison. informando que o projeto não contempla a demarcação de diretriz viária, nos termos da Lei Municipal n. 1.813/05.

RODRIGO LUIZ DE FREITAS [REDACTED] Que em 2016 [REDACTED] a Secretaria Municipal de Meio Ambiente; que é [REDACTED] e tinha por função realizar a divisão de controle ambiental, ou seja, realizava análise prévia de loteamentos, condomínios, etc.; que a regra é que os empreendimentos sejam submetidos a análise prévia. Que tais análises eram de sua responsabilidade juntamente de Ricardo [REDACTED] **Que nenhum empreendimento da Lyx – Óregon, Michigan, Califórnia e Madison – passou pela sua análise ou a de Ricardo (...)** Que o empreendimento Madison, localizado na Avenida dos Expedicionários, está em área de nascentes e corpos hídricos.

LUIZ GIONEDIS: *Que trabalhou no setor de emissão de alvarás de construção na Prefeitura de Campo Largo. Que no final do ano de 2016, se negou a emitir alvará de construção referente a alguns projetos de condomínios. Que tal negativa ocorreu em razão da não apresentação de processo administrativo autorizando sua emissão. Que quem solicitou a emissão do alvará foi o então [REDACTED] Fernando Tozetti, que apenas lhe apresentou informações escritas a mão numa folha sulfite, as quais deveriam ser objeto do alvará. Que Fernando Tozetti então solicitou à equipe de informática a criação de um login. Que acompanhou a emissão dos alvarás; que se recorda da emissão de dois alvarás de construção para condomínios, porém, não sabendo precisar o nome destes. Que não se recorda da data exata, mas que os fatos ocorreram um ou dois dias após o início do recesso.*

Ricardo Beckert Trevisan [REDACTED] que em 2016 era [REDACTED] concursado e fazia parte da equipe do meio ambiente que analisava licenciamentos, anuência, etc. Que não emitiu nenhum parecer relacionado aos empreendimentos Madison, Michigan, Califórnia e Oregon e não tem conhecimento que seus colegas o tenham feito. Que o então [REDACTED] Fernando Tozetti emitiu cartas de anuência de numeração aleatória e sem passar pela análise técnica. Soube também que o mesmo secretário emitiu alvarás de construção sem que os projetos tenham passado por análises técnicas da Secretaria de Urbanismo, bem como sem análise técnica de EIV, que

passaria pela secretaria municipal de meio ambiente. Que o EIV tramitaria ao menos na secretaria de meio ambiente 10 dias, se todos os profissionais técnicos (engenheiro ambiental, florestal, geólogo, analista ambiental) trabalhassem apenas nele para emitir parecer conjunto. Ainda deveria ser analisado pela Secretaria de Urbanismo, Secretaria de Saúde e Secretaria de Finanças, para ver a possibilidade orçamentária de manter os equipamentos doados do município. **Que na rotina normal, a análise do EIV levaria em torno de 01 mês em cada departamento.**

Daily Reinke: *Que foi Secretário Municipal de 2013 até o mês de outubro de 2016, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Que, na sua gestão, não aprovou o projeto do Califórnia, pois entendeu que não havia todos os documentos necessários para a aprovação, sendo um deles o licenciamento ambiental. Que o estudo de impacto de vizinhança tinha uma quantidade de unidade bem inferior ao número de unidades pretendidas para a aprovação. Que, anos antes, foi apresentada uma intenção de promover naquele imóvel um loteamento pela empresa que era proprietária do imóvel, contudo, tal licenciamento tramitou no IAP, o qual demarcou uma cota de inundação do Rio Itaqui. Que, com relação aos empreendimentos em questão, foi questionado sobre o motivo pelo qual não aprovou. Que foi realizada uma reunião no gabinete do prefeito. Que na segunda feira subsequente foi comunicado pelo Secretário de Administração que estava desligado da prefeitura. Que não pode afirmar se há uma ligação direta, mas há uma coincidência que o faz pensar que foi pela não aprovação dos projetos, visto que, caso tivesse aprovado, teria ficado até 31 de dezembro.*

Vale ressaltar que além do alvará ser emitido sem análise e aprovação do projeto arquitetônico, o documento ignora o zoneamento na qual está inserida **a construção, que, ao tempo da emissão, situava-se em ZR2, passível de construção de até 03 (três) andares**, conforme legislação vigente à época.

O Zoneamento foi alterado de forma suspicaz, apenas 04 (quatro) dias depois da emissão do alvará.


Ou seja, o alvará não somente foi emitido sem qualquer embasamento técnico, como também possui informações falsas, conforme se demonstra:

[OBSERVAÇÃO]

O IMÓVEL NÃO ESTA EM ÁREA DE MANANCIAL CONFORME O DECRETO Nº. 4435/2016. NÃO ESTÁ INSERIDO EM APA. A VIA PÚBLICA É ATENDIDA POR REDE DE ESGOTO. / A EMISSÃO DO C.V.C.O./ HABITE - SE FICA CONDICIONADA A APRESENTAÇÃO DO P.S.C.I.P O APROVADO PELO CORPO DE BOMBEIROS. AO PAGAMENTO DO ISSQN E AO TERMO DE COMPROMISSO DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS EM ANEXO CONFORME EIV, SEC. MUN. DE SAÚDE E SEC. MUN. DE EDUCAÇÃO. PROJETO DE ACORDO COM A LEI MUNICIPAL 2174/2010 - ZEIS DE VAZIOS

O autor do projeto e o responsável técnico se responsabilizam civil e administrativamente pelo atendimento das especificações da Legislação Municipal e Normas Brasileiras vigentes, pela apresentação de níveis de implantação da construção, rampas e calçadas, sujeitando-se às sanções legais decorrentes de eventuais prejuízos a terceiros.
O presente Alvará deve ser conservado no local da obra e não dispensa nem substitui a obtenção de certidões, alvarás ou licenças de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal;
A OBRA DEVERÁ SER INICIADA E TER SEU ANDAMENTO NORMAL EM ATÉ 60 DIAS APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ.

Campo Largo, 16 de dezembro de 2016.


Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano
Fernando Tozetti
Municipal de
Desenvolvimento Urbano

9480

Melhor especificando:

- 1) O Termo de Compromisso das Medidas Mitigatórias citado como anexo ao alvará foi aprovado somente 04 dias após a sua emissão, o que torna, impossível que este termo existisse à época e estivesse juntado no alvará (**informação inverídica**);
- 2) O Zoneamento do Imóvel só foi alterado para ZEIS no dia 20 de dezembro, 04 dias após a emissão do alvará, de modo que esta informação **é falsa**.
- 3) O EIV, diferente do que consta, não foi aprovado pela Secretaria Municipal de Educação e de Saúde (**informação inverídica**).

Então, o que se depreende das informações colhidas no procedimento de investigação é que, mediante uma série de irregularidades e informações falsas, o empreendimento foi aprovado pelo então ex secretário municipal somente com “ares de legalidade”, quando na verdade, todo o procedimento foi realizado ao arrepio da legislação urbanística e ambiental. Verifica-se que o referido empreendimento, devido às suas características, se apresenta como fator enorme de prejuízo à ordem urbanística e ambiental do Município de Campo Largo.

Dispõe a Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal:

A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.

In casu, ante a latente violação das normas de Zoneamento e do Código de Obras do Município de Campo Largo, vigentes à época, o ato administrativo que outorgou direito de construir às rés deve ser declarado **nulo**, como ensina a jurisprudência:

MANDADO DE SEGURANÇA - CONCESSÃO PARA CASSAR O DESPACHO DE CANCELAMENTO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO CONCEDIDO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA, EIS QUE DECORRENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO NULO - ALVARÁ EM DESCONFORMIDADE COM O DECRETO MUNICIPAL Nº 518/84 - VIA COLETORA - INEXISTÊNCIA DE ATO ILEGAL OU ABUSIVO DA PARTE DO MUNICÍPIO - ATO ADMINISTRATIVO DISCRICIONÁRIO. RECURSO PROVIDO - REEXAME PREJUDICADO - DECISÃO UNÂNIME. - **O zoneamento urbano é o instrumento legal de que dispõem os municípios para controlar o uso do solo, as densidades de população, a localização, a dimensão, o volume dos edifícios e suas utilizações específicas, as áreas de preservação dos mananciais, ecológicas e ambientais, em prol do bem estar da comunidade.** - Para a concessão do mandado de segurança é necessária prova cabal do direito líquido e certo a amparar a pretensão contra o ato da autoridade, praticado ilegalmente ou com abuso de poder. - A Administração Pública, em toda a sua atividade, está sujeita aos mandamentos da lei, deles não se podendo afastar, sob pena de invalidade do ato e responsabilidade de seu autor. - **Expedido alvará de construção em desconformidade com a lei de zoneamento urbano, pode a autoridade competente invalidá-lo.** TJ-PR - APCVREEX: 556810 PR Apelação Cível e Reexame Necessário - 0055681-0, Relator: Antonio Lopes de Noronha, Data de Julgamento: 15/04/1998, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 23/08/1999 DJ: 5457.

Cabe salutar que, neste momento, está sendo analisado pelo Município o pedido de renovação de alvará da construção do condomínio Madison, pelo que, resta imperiosa a necessidade de declarar nulo o ato administrativo, com suas consequências gerando efeitos *ex tunc*, devolvendo-se a questão o *status quo ante* ao ato viciado.

b) Da nulidade do Licenciamento Ambiental

Conforme já explanado, o documento que instruiu o requerimento de licenciamento prévio e de instalação ao IAP (Instituto Ambiental do Paraná), foi uma Carta de Anuência dada com informações falsas, uma vez que o zoneamento urbano era incompatível com a implantação do Condomínio Madison.

Além do mais, a Carta de Anuência 533 foi emitida sem seguir os trâmites de praxe.

Segundo a  Mirela Jacomasso Medeiros, em depoimento a esta Promotoria de Justiça:

Que o processo nº17848 foi protocolado e foi direto para o Secretário, e depois disso ele não foi encontrado em nenhum registro da Secretaria. Se esse processo tivesse seguido o trâmite normal, teria passado pela análise da equipe técnica dentro da secretaria do meio ambiente, com a emissão do parecer técnico, que seria juntado como anexo da anuência. Que a anuência em questão é um pouco estranha, porque ela cita um número de documento, e esse número não obedece a enumeração sequencial de documentos emitidos pela Secretaria de Meio Ambiente, isso porque, no ano de 2016, o último número sequencial foi 218.

De posse desse documento fraudulento, a ré protocolou o pedido de

licenciamento no IAP, que autorizou a instalação do Condomínio Madison, estabelecendo condicionantes para a execução da obra, tais como os itens 6 e 35 da Licença nº 141.339:

6. As inserções no solo para a execução das obras necessárias ao empreendimento: devem observar os seguintes critérios:- Prever dispositivos de controle e captação de águas pluviais a jusante do empreendimento para evitar processos erosivos, segundo o que foi estabelecido pelo projeto de drenagem;- Evitar inserções no solo ou obras de escavações em períodos de chuvas;- As obras de terraplenagem e a implantação de redes de galerias pluviais, de água e esgoto devem ser executadas simultaneamente, observando dispositivos de drenagem e obras de contenção;- A ocupação de lotes só será permitida após a efetiva ligação do sistema de esgotamento sanitário e galerias de águas pluviais.

35. É de inteira responsabilidade do projetista e do empreendedor o funcionamento adequado do sistema de drenagem de águas pluviais no empreendimento, consistindo de rede interna de captação e condução à galeria de águas pluviais, incluindo um reservatório de retenção de cheias, favorecendo também o reuso dessa água;

Em virtude do pouco apreço da ré pelo cumprimento das normas, em março do ano corrente, em um período chuvoso, os moradores das redondezas tiveram suas casas invadidas pela lama causando estragos de grande monta.



Em anexo, estão vídeos e mais imagens que provam o desastre que a ré está causando aos moradores do entorno do empreendimento, fruto da atividade ilegal praticada em conluio pelos réus, licenciado pelo IAP com base em documento falso.

Além do alegado, insta salientar que a **aprovação do empreendimento junto ao IAP ocorreu sob a sombra de corrupção** de técnicos e empresa contratada pela Lyx, como se demonstrará em fase de instrução.

c) Da revogação do Decreto Municipal 374/2016 – afronta à Lei 2174/2016

O Decreto Municipal 374/2016, publicado em 21 de dezembro de 2016, possui o objetivo de declarar áreas pontuais dos bairros Itaqui, Botiatuva e Lagoa como Zona Especial de Interesse Social de Vazios.

O Bairro Itaqui abriga o Condomínio Madison e Califórnia, o Bairro Botiatuva abriga o Condomínio Michigan e no Bairro Lagoa está sendo implantado o Condomínio Oregon, **todos empreendimentos da ré, Lyx Participações e Empreendimentos.**

Contudo, além da latente ilicitude envolvida em todo o procedimento de aprovação do projeto, conforme já demonstrado, o Decreto 374/2016 é absolutamente nulo por vício de origem, nos termos seguintes.

A legislação vigente à época – Lei 2174/2016, que definia diretrizes e parâmetros para implantação do Programa Minha Casa Minha Vida no Município, previa, em seu art. 5º, § 3º que “*em face da dinâmica de crescimento, **mediante prévia recomendação do CONDUMA,** poderão ser ajustadas as áreas em zona ou setor de uso diverso do que trata o caput deste artigo, ***por ato do Poder Executivo Municipal.***”*

Contudo, conforme depoimento de membros do CONDUMA, como a ██████████ Mirela Jacomasso, não houve nenhum estudo técnico favorável ao decreto em comento e **os projetos não foram analisados pelo CONDUMA**.

Ademais, fora a hipótese aventada pela lei citada, não caberia ao Chefe do Executivo editar decreto para alterar o zoneamento sem motivação.

A **Lei Orgânica do Município de Campo Largo**, em seu art. 123, I, preconiza as hipóteses em que o Prefeito pode formalizar ato administrativo mediante decreto, como se infere da leitura a seguir:

Art. 123 A formalização dos atos administrativos da competência do Prefeito Municipal far-se-á:

I - **mediante decreto**, numerado, em ordem cronológica quando se tratar de:

- a) regulamentação de lei;
- b) criação ou extinção de gratificações, quando autorizadas em lei;
- c) abertura de créditos especiais e suplementares;
- d) declaração de utilidade pública ou de interesse social para efeito de desapropriação ou servidão administrativa;**
- e) criação, alteração e extinção de órgão da Administração Pública Municipal quando autorizados em lei;
- f) definição da competência dos órgãos e das atribuições dos servidores públicos, não privativas de lei;
- g) aprovação de regulamentos e regimentos dos órgãos da administração direta;
- h) aprovação dos estatutos dos órgãos da administração descentralizada;
- i) fixação e alteração dos preços dos serviços prestados pelo Município quando permitidos, concedidos ou autorizados.
- j) permissão para a exploração de serviços públicos e para uso de bens municipais;
- l) aprovação de planos de trabalho dos órgãos da Administração direta;
- m) criação, extinção, declaração ou modificação de direitos dos

- administrados, não privativas de lei;
- n) medidas executórias do plano diretor;
- o) estabelecimento de normas de efeitos externos, não privativas de lei;

Dessa forma, não poderia o Prefeito contrariar não apenas um, mas dois dispositivos legais que dispunham sobre as possibilidades de alterar o zoneamento dos empreendimentos. Primeiro, porque o Decreto deveria ser aprovado previamente pelo CONDUMA, o que não foi; **Segundo, só caberia ao chefe do executivo editar o decreto caso houvesse interesse público, no caso de desapropriação ou servidão administrativa**, o que claramente não ocorreu. O único interesse manifesto na edição do Decreto 374/16 era autorizar, **à qualquer custo**, a atividade econômica da empresa **Lyx Participações e Empreendimentos neste Município**.

Como qualquer ato administrativo eivado de vício, o Decreto 374/2016 deve ser declarado nulo, uma vez que carece de competência, legitimidade e interesse público, na forma exposta, não havendo possibilidade de convalidação, eis que o ato é viciado em sua origem, conforme jurisprudência:

DIREITO ADMINISTRATIVO. ATO ADMINISTRATIVO NULO. IMPRESCRITIBILIDADE. DECRETO 20.910/32 - ART. 1º. 1. Não se pode levar na devida linha de conta a tese da prescrição quinquenal (art. 1º do Decreto 20.910/32), em se tratando de ato administrativo nulo, porquanto, nestas condições, "o decurso do tempo não convalida o que nasceu inválido." Precedentes. 2. Recurso especial conhecido.

Segundo a José Alves Capanema Júnior, *apud* Romano (2006)⁶, *o ato administrativo é o bem jurídico objetivado pelo ato administrativo; é vinculado. O ato deve alcançar a finalidade expressa ou implicitamente prevista na norma que atribui*

6 JÚNIOR, J. A. C. O Ato Administrativo Nulo: Possível Arbitrariedade na Gestão Pública. Jus.COM.BR, julho/2017. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/59011/o-ato-administrativo-nulo-possivel-arbitrariedade-na-gestao-publica#_ftn5. Acesso em: 1 ago. 2019.

competência ao agente para a sua prática. O Administrador não pode fugir da finalidade que a lei imprimiu ao ato, sob pena de nulidade do ato pelo desvio de finalidade específica. Havendo qualquer desvio, o ato é nulo por desvio de finalidade, mesmo que haja relevância social. (Grifo Nosso)

Sendo nulo em sua origem o ato, deve ser assim declarado, assim como seus efeitos, retornando ao status quo ante. Não só o ato é nulo, como também todos os desdobramentos que dele resultaram.

Importante ressaltar que sem a edição do Decreto 374/2016, não seria permitida a implantação do Condomínio Madison pelo zoneamento a que antes pertencia (ZR2). Por isto, temerário é deixar vigente um decreto que declarou ZEIS (Zona de Especial Interesse Social) sem nenhuma análise prévia ambiental ou urbanística, como de resto exige e demanda a lei.

d) Da revogação dos Termos de Compromisso das medidas mitigatórias e dos vícios e deficiências do Estudo de Impacto de Vizinhança

As empresas rés, em conluio com o então [REDACTED] [REDACTED], **Fernando Tozetti**, após a emissão do alvará, já durante o recesso, firmaram Termos de Compromisso que contemplam medidas mitigatórias ao impacto causado pela instalação do condomínio Madison.

A Municipalidade acata as sugestões feitas em um EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) protocolado após dia 16 de dezembro de 2016 (data da expedição do Alvará), e que abrange todos os 4 (quatro) prefalados empreendimentos da **Lyx Participações e Empreendimentos LTDA** no município.

O EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) em comento foi analisado e aprovado em tempo recorde, exclusivamente pelo [REDACTED] **Fernando Tozetti**, já que todos os técnicos de ambas as secretarias afirmam que nunca analisaram tal documento. E nunca esteve à disposição para consulta pública, como se exige no ato complexo de sua aprovação.

Cumpra esclarecer que o documento apresentado e intitulado como EIV, em verdade, não é um estudo de impacto de vizinhança, pois não contempla os itens mínimos obrigatórios por lei, conforme rol estipulado no art. 37 da Lei 10.257/2001:

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.

Das questões exigidas pelo Estatuto da Cidade, somente o adensamento populacional e os equipamentos urbanos e comunitários (incisos I e II do art. 37) foram abordados pelo Plano em comento e, mesmo assim, de maneira evidentemente superficial (em apenas três páginas, sem análise e interpretação de dados, mas somente levantamento preliminar, com alguns aspectos quantitativos sem aprofundamento). Quanto à compatibilidade dos empreendimentos com as normas e parâmetros de uso e ocupação do solo, quanto à valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte, ventilação/iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, **nada é mencionado no Plano, o que o inviabiliza como Estudo de Impacto de Vizinhança.**

Além disso, comporta expor outras deficiências do documento:

1. Ausência de atribuição técnica da profissional que elaborou o estudo.

Primeiramente, vale destacar que o documento Plano Integrado de Impactos e Medidas de Controle foi elaborado, ao que consta de sua pag. 34, exclusivamente por engenheira ambiental (conquanto com qualificações posteriores). Sem

qualquer demérito à profissional, é pacífico na área especializada, hoje, que estudos da complexidade e envergadura dos Estudos de Impacto Ambiental e dos Estudos de Impacto de Vizinhança necessitam de equipe multidisciplinar para sua realização:

2.4. Exigir multidisciplinaridade e adequada habilitação profissional tanto na composição das equipes técnicas contratadas para a elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança quanto na comissão de servidores municipais responsáveis pela sua apreciação. A quantidade, formação e experiência dos integrantes da consultoria poderá variar conforme o tipo de empreendimento avaliado e sua complexidade, porém isso deverá ser normatizado por meio de regramentos administrativos dos órgãos especializados ou, preferencialmente, em Termos de Referência tornados públicos e de amplo acesso, os quais balizem pormenorizadamente os parâmetros técnicos, métodos consagrados e quadro profissional a serem atendidos, tanto nas modalidades convencional como simplificada de EIV; (CAOPMAHU/MPPR - Nota Técnica sobre Estudo de Impacto de Vizinhança, p. 36. Disponível em: <http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Nota_tecnica_EIV_versao_publicacao.pdf >)

Ainda, vale lembrar que a coordenação de tais estudos (isto é, os Estudos de Impacto de Vizinhança), **pelo enfoque específico da política urbana e do ordenamento territorial é atribuição de arquitetos(as), nos termos do art. 20, V, 'a' da Resolução 51/2013 CAU/BR:**

Art. 2º No âmbito dos campos de atuação relacionados nos incisos deste artigo, em conformidade com o que dispõe o art. 3º da Lei nº 12.378, de 2010, ficam especificadas como privativas dos arquitetos e urbanistas as seguintes áreas de atuação:

(...)

V - DO PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL:

a) coordenação de equipe multidisciplinar de planejamento concernente a plano ou traçado de cidade, plano diretor, plano de requalificação urbana, plano setorial urbano, plano de intervenção local, plano de habitação de interesse social, plano de regularização fundiária e de elaboração de estudo de impacto de vizinhança;

Reforçam este entendimento seguidos precedentes judiciais, como o que segue:

EMENTA: Constitucional e Processual Civil. Ação civil pública. Patrimônio histórico-cultural. Conjunto urbanístico. Reforma em imóvel em desacordo com projeto aprovado pelo Iphan. Parcial procedência. Conclusão acerca da ausência de impacto negativo de grande porte sobre os bens dotados

de valor histórico e cultural individualmente destacados. Profissional de engenharia. Impossibilidade. Atribuição legal de arquiteto ou engenheiro-arquiteto. Nulidade da prova pericial.

I. Manifestando-se as partes, oportunamente, quanto à qualificação de perito designado para a realização de prova técnica, questão não decidida pelo magistrado de primeiro grau, não há que se falar em preclusão.

II. As profissões de engenheiro civil e arquiteto não se confundem, não podendo engenheiro civil ser nomeado perito em área de atribuição exclusiva de arquiteto (a título de exemplo, matéria relativa a monumentos e sítios de valor cultural). A reforçar a falta de atribuição do engenheiro para perícias e estudos sobre bens tombados, Decisão Normativa 75/2005 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – Confea, que “define os profissionais competentes para executar as atividades de projeto e execução de serviços e obras de conservação e restauração em edifícios, monumentos e sítios de valor cultural, e em sua vizinhança ou ambiência”. III. Nos termos do art. 3º da Decisão Normativa 75/2005 do Confea, “Para efeito da fiscalização do exercício profissional, compete aos arquitetos e urbanistas as atividades de projeto e execução de serviços e obras de conservação e restauração em edifícios, monumentos e sítios de valor cultural, e em sua vizinhança ou ambiência”. Dispõe seu parágrafo único, por seu turno, que “Os serviços complementares às atividades relacionadas no caput deste artigo que exigirem conhecimento técnico de outras áreas do conhecimento para seu desenvolvimento deverão ser executados por equipe multidisciplinar sob a coordenação do arquiteto e urbanista”.

IV. Considerando a formação superior do perito nomeado para a realização da prova pericial (engenharia civil) e o fato de que a sentença recorrida encontra-se exclusivamente amparada na conclusão a que chegou o profissional — ausência de impacto negativo de grande porte sobre os bens dotados de valor histórico e cultural individualmente destacados —, conclusão essa que somente poderia ter sido apontada por arquiteto, na forma da legislação correlata, devido o provimento do recurso de apelação, declarando-se a invalidade da prova técnica.

V. A só conclusão acerca da invalidade da prova pericial produzida em primeira instância não enseja o provimento do recurso de apelação, a fim de que o pedido inicial seja julgado totalmente procedente. Determina, em verdade, o retorno dos autos à origem para produção de nova prova técnica, seja porque determinada a produção da prova técnica de ofício (art. 437 do CPC/1973, vigente à época), já que necessária ao esclarecimento da matéria controvertida, seja para evitar eventual e futura alegação de cerceamento de defesa.

VI. Por ocasião do retorno dos autos à origem, não deverão as partes formular novos quesitos além daqueles já realizados oportunamente, restringindo-se o entendimento ora firmado tão somente para possibilitar que tais quesitos sejam respondidos por quem detém atribuição legal para tanto.

VII. Recursos de apelação interpostos pelo Iphan e pelo MPF aos quais se dá parcial provimento, com o reconhecimento da nulidade da prova pericial

produzida na origem e o retorno dos autos à primeira instância para produção de nova prova técnica por profissional que detenha atribuição legal (arquiteto ou engenheiro-arquiteto), com nova prolação de sentença ao final.

(TRF-1. Numeração única: 0042708-15.2001.4.01.3800, AC 2001.38.00.042814-0/MG, rel. Des. Federal Jirair Aram Meguerian, unânime, e-DJF1 de 22/06/2016, p. 1.483)

Destarte, pode-se concluir que o documento em tela padece de vício técnico quanto à habilitação de profissional para sua autoria, o que impacta nas deficiências de análise e de conteúdo do mesmo.

2. Indevida unificação dos empreendimentos em um único estudo

Na mesma toada, extrai-se do Plano Integrado de Impactos e Medidas de Controle apresentado que foram analisados de modo conjunto quatro empreendimentos distintos, quais sejam, o Residencial Califórnia, o Residencial Lagoa, o Residencial Madison e o Residencial Michigan. Cada um dos mesmos se insere em local distinto do território municipal, com contextos urbanos diferenciados (vide item 7 – Localização dos Empreendimentos, pags. 11 a 15). É dizer, por não se tratar de um único empreendimento e sim quatro situações distintas, em vizinhanças distintas, inclusive com licenciamentos próprios, não é admissível sua avaliação em um mesmo documento/estudo.

Tal é a expressa previsão do caput do art. 37 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), citado mesmo pela consultoria autora do documento: “*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 (...)*”. Faz-se imprescindível, portanto, analisar cada empreendimento separadamente e em face de sua cercania própria, deficiência esta que invalida o Plano em comento como estudo a subsidiar a aprovação/licenciamento da atividade.

3. Ausência de análise e aprovação do estudo pelos órgãos necessários

Por fim, há que se atentar para o fato de que os Estudos de Impacto de Vizinhança, para que venham a de fato lastrear as decisões dos processos de licenciamento/aprovação de empreendimentos e atividades, devem ser apreciados e validados por órgãos técnicos, preferencialmente colegiados, além de submetidos à publicidade e ao debate popular.

Nesse sentido, a Lei Municipal 1.963/2007, vigente à época da elaboração do Plano Integrado de Impactos e Medidas de Controle, determinava que os Estudos de Impacto de Vizinhança fossem acompanhados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – CONDUMA, bem como analisados pelas secretarias cabíveis, sobretudo a de Desenvolvimento Urbano, in casu. Confirmam-se os arts. 52, XVI e 65:

Art. 52 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - CONDUMA, órgão colegiado autônomo de caráter consultivo, normativo e deliberativo, com a finalidade de assessorar, estudar e propor diretrizes de políticas governamentais para o desenvolvimento sustentável do Município de Campo Largo e, deliberar no âmbito de sua competência, possui as seguintes atribuições: (Redação dada pela Lei nº 2175/2010) (...)

XVI - Acompanhar a análise dos Estudos de Impacto Ambiental e respectivos Relatórios (EIA/RIMAs) e Estudos de Impacto de Vizinhança (EIVs), relativos a empreendimentos capazes de provocar impacto no Município de Campo Largo, e aprovar a instalação de mecanismos de participação popular, além da audiência pública, quando necessário;

Art. 65 - Ficarà a cargo das Secretarias Municipais do Desenvolvimento Urbano e Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente ou ao Órgão Municipal competente o pedido de estudos ambientais e/ou estudo de impacto de vizinhança devido à natureza das atividades desenvolvidas ou o porte das mesmas.

Não há, todavia, comprovação de que tais órgãos tenham se manifestado e informado o Termo de Compromisso firmado a partir do estudo em comento entre empreendedor e Município.

Além do CONDUMA, ficaram de fora da análise do “EIV” a Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Educação e Secretaria de Finanças,

diretamente afetadas pelas medidas mitigatórias aceitas unilateralmente pelo ██████████ **Fernando Tozetti** e publicadas em diário oficial no dia 21 de dezembro.

Da análise dos documentos, a pressa na aprovação dos requerimentos da Lyx se materializa frente aos olhos, como passa se a demonstrar:

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, para os fins de medidas mitigatórias atenuantes interpretadas mediante ao Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como as investigações, pesquisas e estudos efetuados em conjunto por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Educação em decorrência da aprovação do conjunto habitacional de interesse social, denominado **Residencial Madison**, autorizado no ato da assinatura deste instrumento através do **alvará de construção nº 356/2016 de 21 de dezembro de 2016.**

Nesta imagem é possível verificar que, apesar de constar como medida mitigatória do Residencial Madison, o número do alvará não corresponde ao emitido pela Secretaria, tampouco a data de emissão

A seguir, em outro Termo de Compromisso publicado, verifica-se que o nome do empreendimento corresponde ao alvará, mas a data de emissão do documento não condiz com a data expressa no alvará:

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, para os fins de medidas mitigatórias atenuantes interpretadas mediante ao Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como as investigações, pesquisas e estudos efetuados em conjunto por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Educação em decorrência da aprovação do conjunto habitacional de interesse social, denominado **Residencial Madison**, autorizado no ato da assinatura deste instrumento através do **alvará de construção nº 355/2016 de 21 de dezembro de 2016.**

DESENVOLVIMENTO URBANO, para os fins de medidas mitigatórias atenuantes interpretadas mediante ao Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como as investigações, pesquisas e estudos efetuados em conjunto por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Educação em decorrência da aprovação do conjunto habitacional de interesse social, denominado Residencial Madison, autorizado no ato da assinatura deste instrumento através do alvará de construção n° 369/2016 de 21 de dezembro de 2016.

As medidas mitigatórias, tanto não foram analisadas por equipe técnica que se observa sem esforço sua inadequação as necessidades do município. Veja, por exemplo que, segundo os termos de compromisso apresentados, seriam doados ao município: 03 Unidades Básicas de Saúde situadas em um raio de 1,5 KM do condomínio Madison. Ora, nem mesmo a Unidade de Saúde Bairro-Centro, que possui o maior adensamento populacional conta com 03 (três) Unidades Básicas de Saúde. De outro vértice, e como consta no Termo de Compromisso, a Secretaria Municipal de Saúde e de Educação, responsáveis pela manutenção e provimento de pessoal para atuar nestes equipamentos não foram, sequer consultados. Além das UBS, as rés se comprometeram a restaurar e ampliar uma ponte sobre o rio Cambuí (que em tese seria próximo ao empreendimento, contudo não é), doar 01 Centro Municipal de Educação Infantil e ampliar a Avenida dos Expedicionários (essa sim em frente ao Condomínio).

Novamente, a motivação deste ato não é o bem comum e o interesse público; e sim, satisfação dos anseios particulares de uma empresa que tem demonstrado má-fé do início ao fim do procedimento de licenciamento e em seu caminho contou criminosamente com agentes públicos que aderiram à sua conduta (**Procedimento Criminal de Busca e Apreensão, em anexo**).

Sendo assim, faz-se necessário a revogação destes termos de compromisso referentes ao empreendimento Madison, declarando sua nulidade pois, para além de padecerem de vício material, quanto a insuficiência mínima de seu conteúdo e inaptidão multidisciplinar de seu responsável técnico; padece ainda dos vícios de forma decorrentes da ausência de publicidade e discussão no âmbito do CONDUMA, e apreciação

por todos as Secretarias Municipais afetadas.

e) Da necessidade do embargo imediato da obra

Diante das ilicitudes expostas até o presente momento, resta imperiosa a necessidade da paralisação imediata das obras do Empreendimento Madison, vez que, não é possível atestar sua segurança quanto às enchentes nos arredores, tampouco que o projeto segue os parâmetros legais (já que o alvará concedido é fraudulento) e que as medidas mitigatórias são compatíveis com o adensamento populacional que sua implantação causará.

Ainda, não há resguardo da mobilidade urbana, já que a demarcação viária informada pela COMEC não foi respeitada, nem sequer é respeitado o licenciamento ambiental, afetando o meio ambiente equilibrado, que é um bem comum a todos.

Reconhecidas as nulidades afetas às licenças e autorizações envolvendo o empreendimento, devem retroagir os efeitos da anulação.

Contudo, dada a magnitude da obra e a correlata impossibilidade ou imensa dificuldade de reparação posterior, não há como se aguardar até o trânsito em julgado para se decidir quanto a continuidade das obras. Isto porque cada vez mais consumidores serão lesados ao comprarem um empreendimento que pode não vingar, dados os colossais atropelos à legislação urbanística (saúde, educação, mobilidade urbana, segurança) e ambiental envolvidas na questão. E principalmente, pela forma criminoso com que as licenças municipais e ambientais foram obtidas. Envolvendo toda sorte de ofensa ao procedimento, ao interesse público, à competência e à finalidade, pelo que, faz-se necessária, para a proteção dos interesse dos consumidores a concessão de tutela antecipada.

A **tutela provisória de urgência** pressupõe a demonstração da “probabilidade do direito” e do “perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”, conforme o previsto no artigo 300 do CPC/15.

No presente caso, a probabilidade do direito se assenta na própria

causa de pedir, consistente no fato de que todas as licenças e autorizações, em especial o Alvará de Construção, foram emitidos de forma criminosa ou a partir de documentos falsos, como se demonstrou no decorrer do petítório. De nada servirá a declaração de nulidade e a retroatividade dos efeitos quando o condomínio estiver concluído e habitado, o que exigiria uma movimentação imensa para realocar 1.120 (mil cento e vinte famílias) em outro local, após a procedência da demanda.

No caso em tela, além do perigo das enchentes que estão sendo causadas pelo descumprimento da licença ambiental (repise-se, dada com base em documentos falsos), há ainda riscos iminentes de danos aos consumidores que adquiriram as unidades residenciais no condomínio e podem ter suas residências construídas fora dos parâmetros legais, já que o projeto apresentado junto ao município não foi analisado por técnicos. Há perigo iminente também à ordem urbanística, que será imensamente afetada com o adensamento populacional, contando exclusivamente com uma única via de acesso bairro centro. Há, por fim, perigo de dano à gestão pública que deverá arcar com a manutenção e funcionamento de 03 Unidades Básicas de Saúde numa única região, além de um CMEI, sem que se saiba se as Secretarias Municipais de Saúde e Educação terão recursos para equipá-las e servidores suficientes para trabalhar. Ou suportar, de qualquer sorte, um incremento populacional de cerca de 4.000 (quatro mil pessoas), com seus impactos não planejados na demanda por saúde, educação, mobilidade urbana, agravando as já precárias condições atuais, com prejuízos incomensuráveis a toda a coletividade, tão apenas para o lucro predador e ilegal de poucos.

Caso a prestação judicial aguarde o final da lide, o que se terá é um cenário caótico nesta cidade, vez que, além do presente empreendimento, outros 03 (três), da mesma empresa, são objetos de investigação por irregularidades semelhantes. Todos empreendimentos de grande porte e imensa capacidade de adensamento populacional. Estes empreendimentos somados, chegam a um aumento populacional de mais de 12.000 mil pessoas, em poucos meses.

Neste sentido, o mais razoável neste primeiro momento é suspender a execução das obras, a fim de que se possa realizar uma análise mais minuciosa quanto à

regularidade e viabilidade de instalação do Condomínio Madison. Medida esta que poderá ser revogada no curso do processo, se eventualmente, se constatar uma realidade diferente da atual. O que não se acredita.

Do contrário, os efeitos irreversíveis serão experimentados, no caso em comento, pela própria sociedade, que estará fadada às consequências perniciosas decorrentes dos fatos aqui retratados.

Conforme afirmado por Luiz Guilherme Marinoni, “no Estado constitucional, mais importante que teorizar sobre as ações de direito material é pensar a respeito das formas de tutela devidas pelo Estado para a proteção dos direitos, especialmente dos direitos fundamentais”.

Faz-se necessário ressaltar ainda, com base no princípio da precaução, o fato que o alvará de construção está em processo de renovação, permitindo que as rés continuem a produzir todos os danos já citados.

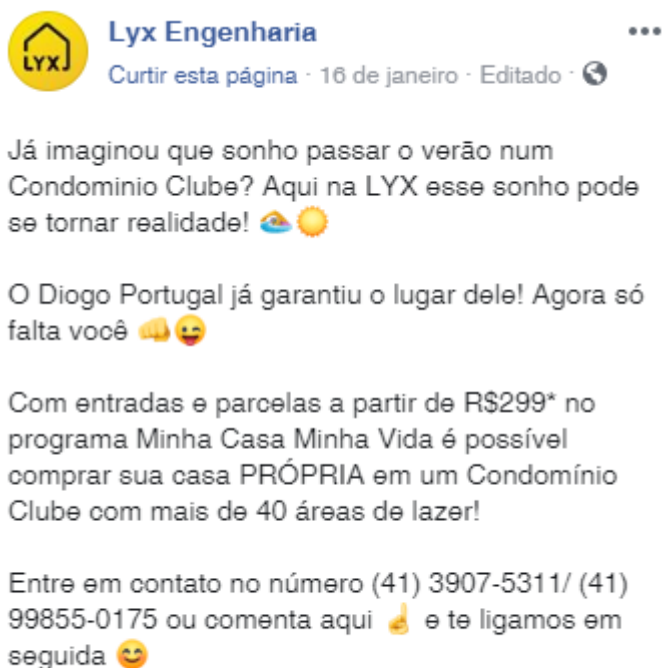
Não se pretende aqui frustrar a atividade econômica da requerida, mas sim, tão somente compatibilizá-la com um meio ambiente protegido e saudável; uma ordem urbanística dotada de mobilidade e respeito às normas, e a garantia da defesa do consumidor.

Assim sendo, o deferimento da tutela antecipada de urgência suspendendo as atividades da requerida até o final da lide é a medida que se impõe.


f) Da necessidade de bloqueio de valores e paralisação das vendas para garantir os direitos dos consumidores

Demais do caráter de irregular do empreendimento promovido pelas rés, verifica-se que a conduta destas se agravou mais ainda pelo fato de ter exposto à venda e comercializado milhares de apartamentos para famílias de baixa renda que sonham com a casa própria e foram iludidas com a promessa de “parcelas menores que aluguel”:

O público-alvo da Lyx nesses empreendimentos são famílias de baixa renda, que sejam beneficiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, como se demonstra:



The image shows a Facebook post from the page 'Lyx Engenharia'. The profile picture is a yellow circle with a house icon and the letters 'LYX'. The post text is in Portuguese and promotes a residential project. It includes several emojis: a beach and sun, a thumbs up, a sad face, and a smiley face.

Lyx Engenharia
Curtir esta página · 16 de janeiro · Editado · 

Já imaginou que sonho passar o verão num Condomínio Clube? Aqui na LYX esse sonho pode se tornar realidade! 🌊☀️

O Diogo Portugal já garantiu o lugar dele! Agora só falta você 🙌😞

Com entradas e parcelas a partir de R\$299* no programa Minha Casa Minha Vida é possível comprar sua casa PRÓPRIA em um Condomínio Clube com mais de 40 áreas de lazer!

Entre em contato no número (41) 3907-5311/ (41) 99855-0175 ou comenta aqui 🙌 e te ligamos em seguida 😊

Os consumidores que adquirem as unidades residenciais, geralmente, pessoas de baixa renda, contempladas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, serão extremamente prejudicados, pois terão investido as economias de toda uma vida na aquisição de imóvel irregular, que poderá ter declarada a incompatibilidade de sua implantação nos moldes que expõe a venda.

Por que comprar um Lyx?

Somos uma empresa inovadora. Usamos as melhores soluções de tecnologia para tornar a experiência de compra de nossos clientes única, oferecendo imóveis de qualidade por um preço justo e sem atrasos na entrega. Nossos condomínios contam com a mesma infraestrutura de lazer, segurança e comodidade de um clube. Oferecemos condições especiais de financiamento, como o parcelamento de entrada, uso do FGTS, **parcelas menores que o aluguel** e empreendimentos que se enquadram no Programa Minha Casa Minha Vida.



- 15.000 pessoas já realizaram o sonho da casa própria
- Melhor qualidade Minha Casa, Minha Vida do Brasil
- Entrada parcelada e mensais menores que o aluguel
- Todas as obras entregues antes do prazo
- Seguro Lyx garantia de entrega de obra no prazo

Contudo, conforme exposto, os consumidores destas unidades residenciais celebraram contratos sem saber das ilicitudes por trás da aprovação do empreendimento e agora têm seu direito ameaçado por conta da trama criminosa envolvendo as rés, já exposta.

Conforme certidão anexa, foi realizada reunião com a superintendência da Caixa econômica Federal, onde os responsáveis pelo financiamento informaram que o Condomínio Califórnia e Madison estariam, com quase 100% das unidades vendidas.

A Lei 8.078/90, considera **prática abusiva** o fornecedor colocar no mercado de consumo qualquer produto em desconformidade com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes⁷.

A ilegalidade é flagrante a tal ponto que a própria Procuradoria do Município pronuncia-se, em parecer acostado em fls. 21 ss, do Procedimento Administrativo nº 0023.19.000172-9, informando que:

Há indícios de irregularidades e mesmo de cometimento de ilícitos penalmente tipificados em determinado processo administrativo deste Município. Uma delas, no entanto, basta para que se determine o embargo do

⁷ Art. 39, VIII, Lei 8.078/90

empreendimento.

(...)

Quanto à anulação da Carta de Anuência nº 535, caso se constate não ter sido emitida por este Município (e **o que se denota da leitura dos autos é que se trataria de documento fabricado por particular com numeração aleatória e sem referência ao ano de sua expedição**), entende-se, com o devido respeito ao ilustre parquet, que não se trata de hipótese de anulação de ato administrativo, mas sim falsificação de documento público por particular.

A Carta de Anuência nº 535, foi emitida nos exatos moldes da Carta de Anuência nº 534, também para um empreendimento da **Lyx Participações e Empreendimentos LTDA**, demonstrando o *modus operandi* da rede criminosa instalada no ano 2016, após a nomeação do ██████████ **Fernando Tozetti** na Secretaria Municipal de Urbanismo.

Reforça-se ainda, que, em virtude do zoneamento real a que pertence o empreendimento Madison, e a necessidade a demarcação da malha viária que existe no terreno ignorada, e a correlata e necessária correção do licenciamento ambiental com lastro nos reais projetos do condomínio, é possível (e mesmo muito provável) que a instalação do residencial em comento seja inviável e os consumidores, inevitavelmente serão os mais atingidos pela atividade ilícita e irresponsável das rés.

O Código de Defesa do Consumidor disciplina:

Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

§ 1º A conversão da obrigação em perdas e danos somente será admissível se por elas optar o autor ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente.

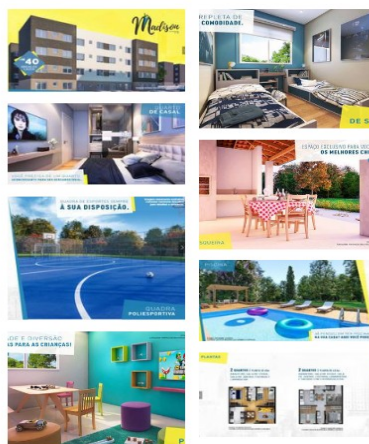
§ 2º A indenização por perdas e danos se fará sem prejuízo da multa (art. 287, do Código de Processo Civil).

§ 3º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo

justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu.

Analisando a norma e subsumindo-a ao contexto fático, a cautela recomenda a adoção de medidas adequadas para resguardar o resultado prático equivalente ao adimplemento (entrega da unidade residencial devidamente autorizada e licenciada), ou seja, para acautelar conversão da obrigação e em perdas e danos.

Constata-se das propagandas veiculadas pela própria empresa ré, que os apartamentos do Condomínio Madison custam, em média, R\$ 130.990,00⁸ (cento e trinta mil e novecentos e noventa reais):



- > Avenida Dos Expedicionários,1145
- > Itaqui-Campo Largo/PR
- > Preço a partir de R\$ 130.990,00

Desta

forma, a medida imposta

a fim de resguardar os direitos dos consumidores, é a suspensão das vendas das unidades e a constrição de bens da ré no valor total das vendas das unidades residenciais (1.120 x 130.990,00), o que totaliza **R\$ 146.708.800,00 (cento e quarenta e seis milhões, setecentos e oito mil e oitocentos reais)**, como forma de garantir que os compradores das unidades residenciais tenham restituído o valor investido.

⁸ Disponível em: <https://michalski1.webnode.com/madison-condominio-clube/>

Neste sentido é o entendimento da jurisprudência pátria:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. INDISPONIBILIDADE DE BENS. CABIMENTO. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE DILAPIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO. DECISÃO QUE NÃO LIMITA O USO DOS VEÍCULOS E IMÓVEIS DOS RÉUS. RESTRIÇÃO TÃO-SOMENTE QUANTO À ALIENAÇÃO DOS BENS. A decisão concessiva de liminar em ação civil pública, encontra fundamento no art. 12 da Lei nº 7.347/85, que disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico. **A forte prova quanto à prática pelos agravantes, dos atos narrados na inicial da ação civil pública, bem como o prejuízo causado ao erário, ao meio ambiente e à coletividade, a evidenciar a conduta ilegal, autorizam a indisponibilidade dos bens** tal como decretada pela magistrada de primeiro grau, apesar de inexistir, por ora, comprovação da intenção de transferência de qualquer espécie em dinheiro a terceiros ou dilapidação do patrimônio. Ao que se constata dos autos, os loteadores comercializaram clandestinamente, lotes integrantes de uma área maior de 16,1 hectares formada por vários loteamentos e ocupações irregulares, que constituem um núcleo habitacional de baixa renda. A venda de tais lotes foram efetuadas sem observância dos procedimentos legais exigíveis, tais como ausência do registro da área e infra-estrutura básica, assim definidas no art. 2º, § 5º da Lei 6.766/79. A simples venda dos lotes... impõe responsabilidade aos vendedores pela irregularidade do loteamento, porquanto firmado o contrato em flagrante desacordo com a legislação aplicável, sendo inequívoca a obrigação do proprietário em lotear a área, tornando-a apta para edificação, atendendo, desta forma, as exigências urbanísticas insertas na Lei 6.766/79. **A decisão agravada visa evitar futuras comercializações de lotes e garantir a implementação das condições necessárias para regularização do Loteamento Nova Esperança, assegurando que não ocorra a descapitalização dos loteadores. Ainda, segundo estimativa do Parquet, o valor apontado é de R\$1.000.000,00, com a finalidade de garantir a execução das obras de infra-estrutura necessárias à regularização do loteamento, restituição de valores e indenizações aos consumidores/adquirentes, e ainda, indenização por dano moral coletivo e dano ambiental.** O

cálculo é razoável, podendo até ser superado tal montante. Ressalta-se, todavia, que a indisponibilidade dos veículos e imóveis dos réus não limita o uso, mas apenas restringe a alienação. Agravo não provido. (Agravo de Instrumento Nº 70068323666, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Fátima Cerveira, Julgado em 01/06/2016).

E ainda:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - ARRESTO - EXCESSIVO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - PERIGO DE LESÃO IRREPARÁVEL - O atraso excessivo na entrega de imóvel adquirido, cujas obras se encontram em flagrante retardo, mal foram iniciadas, demonstra o desinteresse da construtora no adimplemento de sua obrigação contratual, mormente tendo em vista que a quitação do bem já foi efetuada. Presentes os requisitos autorizadores do arresto, este deve ser deferido, com o **escopo de garantir eventual execução, zelando pela eficácia e utilidade de potencial provimento de ressarcimento ulterior.** (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.13.165922-9/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/08/2013, publicação da súmula em 26/08/2013)

Ademais, também há de se garantir o direito de rescisão do contrato de compra e venda dos consumidores que assim o desejarem, conforme preconiza a jurisprudência dos tribunais superiores:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA PROVIDO. RESILIÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS PELO ADQUIRENTE. JUROS DE MORA. TERMO A QUO. DESEMBOLSO DE CADA PRESTAÇÃO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, **nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa da construtora, a restituição das parcelas pagas pelo adquirente deve ser realizada, com incidência de juros de mora desde o efetivo desembolso de cada prestação.** 2. Agravo regimental não provido.(STJ - AgRg no AREsp: 345459 MG 2013/0151659-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 19/09/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de

Cabe apontar nesta oportunidade, que a empresa **Lyx Participações e Empreendimentos LTDA** recentemente **FOI CONDENADA** pela Justiça do Trabalho a pagar **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, por ter cometido graves atos ilegais junto às empresas empreiteiras, o que acabava lesando inúmeros trabalhadores, conforme Ação Civil Pública cadastrada sob o nº 0000943-26.2018.5.09.0029 e reportagem anexa.

A empresa ré contratava empreiteiras que não possuíam capacidade financeira de manter equipes de trabalho por si, e após o início dos trabalhos, **parava de repassar os valores devidos, deixando a empresa terceirizada com os prejuízos e obrigações** trabalhistas, conforme reportagem amplamente divulgada pela imprensa, em anexo.

Dada a má-fé da ré em honrar seus compromissos com os trabalhadores, que ela necessita para concluir seus empreendimentos, necessário é resguardar o direito dos consumidores em face de **Lyx Participações e Empreendimentos LTDA**.

Isto posto, conclui-se a necessidade de conceder o bloqueio de bens e valores das rés para garantir a ordem dos direitos dos consumidores afetados pelas suas ações e, ao final da lide, condená-la a resolução dos contratos com os consumidores afetados, devolvendo-lhes os valores investidos, sem prejuízo de responder por perdas e danos. Ressalta-se que os valores devem ser devolvidos com juros e correção monetária.

g) Do retorno ao *status quo ante*

Conforme amplamente demonstrado, o procedimento administrativo que culminou na autorização para construção, bem como o pertinente ao licenciamento ambiental, foram instruídos com documentos falsos (carta de anuência), além de atos administrativos nulos (decreto de alteração de zoneamento), o que, por si, invalida tudo o que destes documentos decorreu.

No caso em voga, as nulidades não são passíveis de ratificação por qualquer um dos réus, uma vez que o zoneamento, após a anulação do Decreto que cria a ZEIS, torna o empreendimento incompatível com o local, da forma que atualmente está sendo construído. Caso haja interesse da ré, esta poderá reiniciar todo o processo de autorização e licenciamento, dessa vez, compatibilizando-o com a Lei, e através do trâmite legal e regular.

Conforme depoimento do [REDACTED] Matheus Pregnolo Sant'anna:

Que analisou o que foi solicitado por Carlos ([REDACTED] Carlos Groth da Secretaria Municipal de Urbanismo em 2016) na análise técnica e o projeto aprovado. Que comparando as exigências feitas na prévia e o projeto aprovado, verificou que **não foram atendidos os seguintes itens**: tinha na previsão na Lei Municipal 1813/2005 uma diretriz viária que é a estrutural 01, que corta o terreno, com previsão de caixa de 30 metros, que foi cobrada na análise prévia, e que esta diretriz, onde ela passaria, tem blocos construídos, parte do empreendimento está em cima de onde esta diretriz deveria estar demarcada e não foi. Então isso foi cobrado na prévia e na aprovação não foi levado em consideração. Também na análise prévia, por conta do adensamento que daria, cerca de 140 habitantes por hectare, o técnico que analisou solicitou que fosse apresentada a anuência do CONDUMA, para aprovação do empreendimento, que também não foi apresentada. Foi solicitada a parte de lixeiras, pois existe o decreto municipal 179/2015 que tem uma fórmula para dimensionar o espaço a ser destinado para lixeiras e no projeto aprovado não tem informação sobre dimensão de lixeiras, volume nem nada que possa verificar se a lixeira apresentada atende ou não o decreto. Na prévia também foi pedido como medida para diminuir o impacto da implantação, que fosse feita uma terceira pista na Av. dos Expedicionários, o que também não foi levado em consideração e não foi exigido com a aprovação do projeto. As vagas de pessoa com deficiência que foi solicitado em 15, que era o número necessário para cumprir a legislação; Eles apresentaram as vagas fora das medidas exigidas, que é no mínimo 3,70X5,00 m. Outro ponto importante é que foi pedido para adequar o número de pavimentos porque o empreendimento estava previsto 04 pavimentos e na ZR2 onde está ali o empreendimento é permitido no máximo três, mas foi aprovado com 04, embora exista a lei de flexibilização de parâmetros, a decisão deve ser da Secretaria, através de análise conjunta dos técnicos e não meramente do secretário. Com relação a dimensão interna do imóvel, a lei 1815/2005 prevê que os ambientes de permanência prolongada tenham ao menos 9 metros quadrados que caibam um círculo escrito de 2,40 metros, o que foi solicitado na análise prévia e não foi atendido no projeto aprovado. Também tinha sido solicitado o mapa de conservação de floresta que constava na matrícula do imóvel e está arquivado sob o nº 17.050 do Cartório de Registro de Imóveis, para que fosse verificado se a área verde

corresponde mesmo com a área anotada. A lei 2304/2011, determina que tenha ao menos 6 m² de área de lazer por unidade habitacional. 6720 m², já que são 1120 unidades, o que não foi atendido no projeto. O projeto contempla 3720 m², menos que a metade. Os reservatórios elevados possuem 30 metros de altura, então deveriam estar a pelo menos 6 metros das divisas do terreno, sendo que não estão nem perto disso, menos da metade. Foi verificado que na base cartográfica do município há uma nascente na porção sul do imóvel, o que pode gerar 30 metros de APP a ser respeitada. E se em vistoria não for encontrada a nascente, precisa ver se houve sua canalização, e se foi feita mediante outorga do instituto das águas, como ocorreu no empreendimento Oregon, também da Lyx.

VIDEO 3: Questionado pelo Promotor de Justiça Diego Fernandes Dourado, sobre quantas unidades seriam possíveis construir, se todas as alterações feitas na prévia tivessem sido contempladas no projeto aprovado, o depoente disse: **08 blocos seriam eliminados por conta da diretriz viária. Cada bloco possui 32 unidades, diminuindo, portanto, 256 unidades.** A nascente existente na divisa do terreno, deveria ter um raio de 50 metros de APP, mais 30 metros do corpo hídrico que contorna a divisa do terreno, **resultando num corte de aproximadamente 04 blocos, considerando o remanejamento das vagas de estacionamento, resultando em menos 128 unidades.** Por fim, considerando a inadequação da ZR, diminuiriam 8 apartamentos por bloco, que deveria ter apenas 03 pavimentos e não 04, o que acarretaria num corte de 280 unidades. Somando todos os cortes, seriam **664 unidades a menos, ou seja, menos da metade das unidades que hoje estão sendo construídas.**

VÍDEO 4: Sobre as pranchas assinadas em dez. 2016, com a assinatura do [REDACTED] Fernando Tozetti e sobre o alvará, emitido na mesma data: **Que o carimbo usado não é o que se usa normalmente.** Que o usado para aprovação possui um campo para preencher o alvará de construção emitido após a aprovação, diferente do carimbo utilizado pelo Secretário, que só possui campo para o nº do procedimento. Que da forma como foi feito, não há como amarrar o alvará com as pranchas aprovadas.

O ato administrativo considerado nulo possui efeitos *ex tunc*, retornando ao *status quo ante*, ou seja, o alvará, após anulado terá revogado todos os seus efeitos. Sendo do interesse da ré, um novo procedimento poderá ser aberto junto à municipalidade, que deverá correr conforme a legislação, se não vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SENTENÇA EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA TRANSITADA EM JULGADO. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO. QUADRAS 2 A 7 DO SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA. ALTERAÇÃO DAS ÁREAS DOS IMÓVEIS. NECESSIDADE DE ESTUDO DE IMPACTO

AMBIENTAL E IMPACTO DE VIZINHANÇA. NULIDADE DOS ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO EXPEDIDOS DEPOIS DO TRÂNSITO EM JULGADO DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA nº 2011.01.1.028704-2. DECISÃO MANTIDA. 1. Constitui requisito essencial para a expedição dos alvarás de construção nos lotes das quadras 2 a 7 do Setor Leste Industrial do Gama o prévio estudo de impacto ambiental e de impacto de vizinhança, quando expedidos posteriormente ao trânsito em julgado do v. Acórdão da Ação Civil Pública nº 2011.01.1.028704-2. 2. São nulos os alvarás expedidos, em momento posterior ao trânsito em julgado, sem a realização dos estudos determinados, uma vez que **as alterações nos objetos dos antigos Alvarás promovidas pela Administração Pública constituíram novos atos administrativos e, portanto, ainda que fossem meras correções, deveriam observar as formalidades necessárias** dipostas no ato judicial acobertado pelo trânsito em julgado. 3. Agravo de Instrumento conhecido, mas não provido. Unânime. TJ-DF 20160020300299 0032068-75.2016.8.07.0000, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Data de Julgamento: 14/12/2016, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 26/01/2017. Pág.: 475/482.

Insta ressaltar que eventual novo processo de licenciamento e autorização de construção deverá observar a nova legislação, incluindo o plano diretor recentemente atualizado, também como ensina a jurisprudência:

MANDADO DE SEGURANÇA - alvará para construção de edifícios residenciais multifamiliares - alteração da legislação municipal durante o trâmite do pedido de aprovação do projeto - aplicabilidade da nova lei - inexistência de direito adquirido à observância da lei anterior - segurança denegada - recurso improvido. TJ-SP - APL: 575537420108260577 SP 0057553-74.2010.8.26.0577, Relator: Franklin Nogueira, Data de Julgamento: 26/07/2011, 1ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 26/07/2011.

Desta forma, reitera-se o pedido de nulidade de todos os atos eivados de vício, bem como, a consequente a análise do projeto dentro os parâmetros legais e, em caso de impossibilidade de regularização do empreendimento, seja condenada a ré Lyx e Projeto X16 a promover a reparação integral da área, retornando ao seu status quo

ante.

h) Da necessidade de reparação dos danos causados aos vizinhos

Dispõe o Código de Obras de Campo Largo:

Art. 10. O titular da licença responde:

IV - na execução da obra, por consequências diretas e indiretas advindas das construções que venham a atingir ou danificar:

a) vias, logradouros públicos, componentes da estrutura urbana ou imóveis próximos;

b) elementos do meio ambiente ou do patrimônio cultural situados no entorno;

c) operários na execução de obras e terceiros eventualmente atingidos;

V - pelo controle das águas superficiais do terreno e seus efeitos, respondendo por danos causados a vizinhos, logradouros públicos e à comunidade, bem como por assoreamento ou poluição em bueiros e galerias a que der causa;

As rés, ao ignorarem as condicionantes da licença ambiental concedida pelo IAP, causaram danos aos moradores dos arredores do empreendimento Madison e também ao sistema de escoamento de águas pluviais na [REDACTED] [REDACTED] como se infere das imagens a seguir e os vídeos anexos:





O Código Civil, em seu art. 927 é claro ao dizer que, aquele que por ato ilícito comete dano, é obrigado a repará-lo.

Desta forma, se faz imperiosa a condenação das rés a repararem os danos causados ao sistema de escoamento de águas pluviais, bem como de cada prejuízo sofrido pelos moradores afetados pela má condução da obra, cujos os nomes encontram-se arrolados em abaixo-assinado anexo, protocolado sob o nº 6689/2019, pessoas estas representadas pelo senhor Maurício José Bonato, também morador da região, a quem caberá a função de relacionar os danos específicos causados a cada residência vizinha do condomínio Madison, afetada pelos alagamentos.

i) Do Dano Moral Coletivo

É inegável que a empresa ré gerou danos ao meio ambiente e está pondo em risco a defesa do consumidor, afetando diretamente as pessoas que residem ao entorno de sua sede, bem como toda a coletividade, que possui como garantia constitucional o direito ao meio ambiente equilibrado, gerando, portanto o dever de reparação pelos seus atos.

Destaca-se que, além dos danos ambientais e das relações de consumo, é evidente no caso em tela a existência de dano moral coletivo, considerando que estes atingem interesse difuso da sociedade.

Sobre o dano moral coletivo, ensina Carlos Alberto Bittar Filho:

Consiste o dano moral coletivo na injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, na violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos. Quando se fala em dano moral coletivo, está-se fazendo menção ao fato de que o patrimônio valorativo de uma certa comunidade (maior ou menor), idealmente considerado, foi agredido de maneira absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico. Tal como se dá na seara do dano moral individual, aqui também não há que se cogitar de prova da culpa, devendo-se responsabilizar o agente pelo simples fato da violação (*damnum in re ipsa*).

Ocorrido o dano moral coletivo, que tem um caráter extrapatrimonial por definição, surge automaticamente uma relação jurídica obrigacional que pode ser assim destrinchada:

- a) **sujeito ativo:** a coletividade lesada (detentora do direito à reparação);
- b) **sujeito passivo:** o causador do dano (pessoa física, ou jurídica, ou então coletividade outra, que tem o dever de reparação);
- c) **objeto:** a reparação – que pode ser tanto pecuniária quanto não pecuniária.

Para a perfeita compreensão da matéria, podem ser citados dois exemplos bem claros de dano moral coletivo:

- a) o dano ambiental, que não consiste apenas e tão-somente na lesão ao equilíbrio ecológico, afetando igualmente outros valores precípuos da coletividade a ele ligados, como a qualidade de vida e a saúde;

Complementando a assertiva, afirma Francini Imene Dias Ibrahin:

É de grande importância ressaltar que a ação civil pública inicialmente versava, apenas, acerca dos danos materiais causados ao meio ambiente, consumidor e aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico. Após, a Lei 8.844/1994 (denominada Lei Antitruste), que alterou o art. 1.º da Lei 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública), ampliando o seu objeto, acabando com qualquer dúvida existente, passou a abranger a responsabilidade do infrator pelos danos morais causados a quaisquer dos valores e direitos transindividuais amparados pela referida legislação, entre estes o dano moral ambiental⁹.

Assim, considerando que a reparação ambiental deve ser plena, esta deve atender, além da reparação do dano material verificado, (obrigação de fazer), a inibição da continuidade da atividade degradadora (tutela inibitória e de remoção do ilícito – não fazer), e a indenização dos danos residuais e coletivos, como vem sendo decidido pelo Superior Tribunal de Justiça:

AMBIENTAL. DESMATAMENTO. CUMULAÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER (REPARAÇÃO DA ÁREA DEGRADADA) E DE PAGAR QUANTIA CERTA (INDENIZAÇÃO). POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DA NORMA AMBIENTAL. 1. Cuidam os autos de Ação Civil Pública proposta com o fito de obter responsabilização por danos ambientais causados pelo desmatamento de área de mata nativa. A instância ordinária considerou provado o dano ambiental e condenou o degradador a repará-lo; porém, julgou improcedente o pedido indenizatório. 2. **A jurisprudência do STJ está firmada no sentido de que a necessidade de reparação integral da lesão causada ao meio ambiente permite a cumulação de obrigações de fazer e indenizar.** Precedentes da Primeira e Segunda Turmas do STJ. 3. A restauração in natura nem sempre é suficiente para reverter ou recompor integralmente, no terreno da responsabilidade civil, o dano ambiental causado, daí não exaurir o universo dos deveres associados aos princípios do poluidor-pagador e da reparação in integrum. 4. A reparação ambiental deve ser feita da forma mais completa possível, de modo que a condenação a recuperar a área lesionada não exclui o dever de indenizar, sobretudo pelo dano que permanece entre a sua ocorrência e o pleno restabelecimento do meio ambiente afetado (= dano interino ou intermediário), bem como pelo dano moral coletivo e pelo dano residual (= degradação ambiental que subsiste, não obstante todos os esforços de restauração). 5. A cumulação de obrigação de fazer, não fazer e pagar não configura bis in idem, porquanto a indenização não é para o dano especificamente já reparado, mas para os seus efeitos remanescentes, reflexos ou transitórios, com destaque para a privação temporária da fruição do bem de uso comum do povo, até sua efetiva e completa recomposição, assim como o retorno ao patrimônio público dos benefícios econômicos ilegalmente auferidos. 6. Recurso Especial

⁹Francini Imene Dias Ibrahim, Danos Morais Ambientais Coletivos – Revista de Direito Ambiental, vol. 58, p. 134, 2010.

parcialmente provido para reconhecer a possibilidade, em tese, de cumulação de indenização pecuniária com as obrigações de fazer voltadas à recomposição in natura do bem lesado, com a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que verifique se, na hipótese, há dano indenizável e para fixar eventual quantum debeat. (REsp 1180078/MG, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/12/2010, DJe 28/02/2012)

b) O dano aos consumidores que têm seu direito ameaçado, e de todos os potenciais consumidores que podem ser atingidos pelas práticas abusivas da ré:

Apelação. Loteamento. Ação civil pública proposta pelo Município visando compelir loteadora a concluir obras de infraestrutura ajustadas em razão de aprovação provisória do loteamento. Sentença condenatória ao cumprimento de obrigação de fazer e pagamento de indenização de dano moral coletivo. Desistência do recurso quanto ao tema da obrigação de fazer, prosseguindo a apelação apenas quanto a indenização de dano moral. Dano moral coletivo. Admissibilidade. **Expressa previsão legal como direito fundamental do consumidor (art. 6º, VI do CDC) e interesse tutelado por ação civil pública (art. 1º, IV da Lei nº 7.347/85, com redação da Lei nº 12.529/11), inclusive no caso de violação à ordem urbanística (art. 1º, VI da Lei nº 7.347/85). Lesão a interesses que transcendem o indivíduo e atingem uma comunidade.** Dano que existe in re ipsa, dispensando elementos subjetivos de sofrimento, dor, angústia, etc., conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Violação às normas de ordem pública que regulam o parcelamento do solo que acarreta danos não apenas à massa dos adquirentes como também a toda comunidade na qual o empreendimento se localiza, por conta da violação das normas urbanísticas e de desenvolvimento urbano. Dano moral coletivo reconhecido. Acolhimento parcial do recurso para redução do valor da indenização. Processo civil. Prova pericial. Alegação de nulidade por falta de ciência às partes quanto ao momento de realização de diligência do perito. Inexistência de vício. Partes que foram intimadas e compareceram à diligência inicial, na qual colhidas as informações para o laudo. Posterior apresentação de quesitos e complementação do laudo pelo perito, com considerações técnicas gerais e informes colhidos em segunda diligência no local. Ausência de prejuízo, pois a questão controvertida já estava exposta, constando do laudo

do assistente-técnico, não havendo interferência em razão da segunda diligência realizada. Ausência de prejuízo a afastar a nulidade. Agravo retido conhecido e improvido, provimento parcial da apelação.(TJ-SP - APL: 30017591020138260416 SP 3001759-10.2013.8.26.0416, Relator: Enéas Costa Garcia, Data de Julgamento: 13/11/2018, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/11/2018.

Assim, o Ministério Público requer a condenação da empresa à reparação dos danos causados à coletividade, tanto o ambiental e os específicos aos moradores dos arredores, quanto o moral coletivo, no montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões) por este Juízo em favor do Fundo Municipal de Meio Ambiente e do Fundo Municipal de Defesa do Consumidor.

III – DA NECESSIDADE DE DECRETAR A DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. E PROJETO RESIDENCIAL X16 SPE LTDA.

Consabido que as pessoas jurídicas foram criadas ao fito de possibilitarem o desenvolvimento econômico e social, resguardando-se – via de regra – o patrimônio pessoal de seus sócios/investidores, os quais conjugam esforços em dada entidade jurídica abstrata com o objetivo de alcançarem propósitos que dificilmente seriam atingidos de forma isolada. Assim, nota-se que a sociedade personificada possui inegável função social no cenário jurídico.

Subsume-se que as pessoas jurídicas possuem personalidade distinta de seus membros, em atenção ao princípio da autonomia patrimonial. Com efeito, o ordenamento jurídico, além de não admitir que o patrimônio da sociedade jurídica se confunda com os bens particulares de seus sócios, não permite que as obrigações contraídas por ela sejam imputadas aos seus membros investidores, e vice-versa.

Entrementes, cediço que, ao longo do tempo, determinados sócios utilizaram-se do “manto” da proteção jurídica conferida à sociedade para a perpetração de abusos de direito, fraudes e irregularidades contra o interesse de terceiros e do próprio fisco,

acarretando-lhes prejuízos, sem que, em decorrência de negócios escusos, seus patrimônios pessoais fossem efetivamente afetados.

À vista dessas digressões, originou-se a teoria da desconsideração da personalidade jurídica, também denominada como *disregard doctrine* ou *disregard of legal entity*, a qual permite o afastamento do princípio da autonomia patrimonial, levantando-se o “véu” do ente abstrato, em casos de fraude e má-fé, para efeito de atingir e vincular o patrimônio de seus sócios à satisfação das dívidas da sociedade.

Tecidas essas considerações, compete destacar que a doutrina e a jurisprudência reconhecem a existência de duas espécies de desconsideração, quais sejam: a “teoria maior” e a “teoria menor”, cuja primeira, a despeito de não possui aplicação *in casu*, enquadra-se quando o ente jurídico é utilizado como instrumento de fraude por parte de seus membros.

Por sua vez, a exegese da “teoria menor” demonstra que a simples comprovação de insolvência acerca de matéria ambiental (**art. 4º, da Lei n.º 9.605/1998**) ou consumerista (**art. 28, § 5.º, da Lei n.º 8.078/1990**) é justificativa suficiente para a desconsideração da personalidade jurídica.¹⁰

No tocante ao artigo 28 do Código de Defesa do Consumidor, perfaz possibilitada a desconsideração da personalidade jurídica quando demonstrado prejuízo ao consumidor, aliado a configuração de: a) abuso de direito; b) excesso de poder; c) infração à lei; d) fato ou ato ilícito; e) violação dos estatutos ou contrato social; e, por fim, f) falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

No caso em exame, estão presentes as duas hipóteses.

Cabe rememorar que em decorrência da inobservância das rés **Lyx Participações e Empreendimentos Ltda.** e **Projeto Residencial X16 SPE Ltda.** quanto ao cumprimento dos itens 6 e 35, ambos da Licença de Instalação n. 141339, de Protocolo n. 15.114-926-0 (*cf. documento em anexo*) – a qual pretende que seja declarada nula neste feito –, elas provocaram prejuízos severos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Isso porque, como adiantado alhures, o sistema de drenagem de águas

¹⁰ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. 3. ed. rev. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 623.

pluviais do empreendimento foi implementado aquém do desejado, de forma que nos períodos chuvosos a água pluvial não é escoada, culminando em enchentes de significativa monta que culminaram em passivos ambientais – ainda não reparados pelas rés.

Havendo passivo ambiental, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná é remansoso quanto a desconsideração da personalidade jurídica a partir da “teoria menor”, senão vejamos:

“DIREITO CIVIL. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. DIREITO AMBIENTAL. APLICAÇÃO DA TEORIA MENOR. PROVA DE INSOLVÊNCIA DA PESSOA JURÍDICA. POSSIBILIDADE. INGRESSO DE NOVO SÓCIO. RESPONSABILIDADE PELAS DÍVIDAS DA SOCIEDADE.a) Existem, basicamente, a Teoria Maior e Teoria Menor sobre a desconsideração da personalidade jurídica. Enquanto a Teoria Maior, adotada pelo artigo 50 do Código Civil, exige a presença do abuso da personalidade jurídica aliado ao prejuízo ao credor, **a Teoria Menor, adotada, por exemplo, pelo Direito Ambiental, exige como único elemento obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente, nos termos da Lei nº 9.605/1998.** b) No caso, o crédito exequendo é oriundo da multa imposta ao descumprimento da decisão judicial, no valor de R\$ 203.165,69 (duzentos e três mil, cento e sessenta e cinco reais, e sessenta e nove centavos), que possui natureza ambiental, pois decorrente da ausência de interrupção das atividades causadoras de danos ao meio ambiente. c) Assim, possuindo o crédito executado natureza ambiental, aplicável a Teoria Menor da desconsideração da personalidade jurídica, nos termos do artigo 4º da Lei nº 9.605/1998.d) Por fim, conforme o artigo 1.025 do Código Civil, os novos sócios são responsáveis pelas dívidas da sociedade, ainda que constituídas anteriormente a sua gestão.2) **AGRAVO DE INSTRUMENTO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.”** (TJ-PR - AI: 15636169 PR 1563616-9 (Acórdão), Relator: Leonel Cunha, Data de Julgamento: 13/09/2016, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1889 23/09/2016) – destacou-se.

Da mesma forma, necessária a desconsideração da personalidade jurídica das rés, em detrimento do consumidor, haja vista que foram manifestamente prejudicados ante ao seu agir ilícito, consubstanciado no conluio formado com agentes públicos para obter Carta de Anuência, Alvará de Construção e Licenças Ambientais que não atenderam os

requisitos legais para o seu deferimento. Ou seja, as mencionadas autorizações foram concedidos ao arrepio da lei, unicamente para beneficiar o empreendimento imobiliário em questão.

Tanto é verdade que a ilicitude de tais documentos fora exaustivamente debatida na presente peça processual, a qual pretende, inclusive, a declaração de sua nulidade, para que sejam desconstituídos e produzam efeito *ex tunc*.

Perfilha-se, outrossim, que malgrado expedido o correlato Alvará de Construção, não consta no processo administrativo que culminou em sua emissão os seguintes documentos:

(i) A autorização de protocolo para aprovação, anotada pelo Departamento Técnico na contracapa da consulta prévia, conforme é o procedimento padrão adotado para todos os processos de alvará de construção, **não** foi encontrada no processo;

(ii) No processo **não há** documento que comprove que a ZEIS, determinada pelo Decreto Municipal n.º 374/16, tenha sido aprovada pela Câmara Municipal de Vereadores, imprescindível de acordo com a Lei Municipal n.º 1.963/07 (Lei de Zoneamento);

(iii) **Não foram encontrados** pareceres favoráveis dos Departamentos Técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no processo de aprovação;

(iv) **Não foi encontrado** parecer da Secretaria Municipal de Educação no processo de aprovação;

(v) **Não foi encontrado** parecer da Secretaria Municipal de Saúde no processo de aprovação;

(vi) **Não foi encontrada** a guia amarela no processo de aprovação;
e

(vii) **Não foi encontrado** o check-list dos documentos, pré-requisito e procedimento padrão ao processo de aprovação de projeto e de

emissão de alvará de construção.

Ademais, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresentado pelas rés é manifestamente ilegal, à vista de que não analisado pelos órgãos municipais competentes.

Nessa toada, verifica-se que as rés, enquanto fornecedoras de produtos, colocaram no mercado de consumo unidades imobiliárias em desacordo com a regulamentação legal, incorrendo na prática abusiva descrita no artigo 39, inciso VIII, da Lei n. 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), *in verbis*:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

[...]

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro).”

Sobre a possibilidade da personalidade jurídica, com fundamento na aplicação da “teoria menor”, a jurisprudência pátria vem mantendo o seguinte entendimento:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA - POSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DA TEORIA MENOR (ART. 28, § 5º, DO CDC)- REQUISITOS - DECISÃO MANTIDA. 1. Os deveres e obrigações assumidos pelos sócios não se confundem com os da pessoa jurídica que integram. 2. **Em se tratando de vínculo de natureza consumerista, é possível utilizar a Teoria Menor da Desconsideração da Pessoa Jurídica. Precedente.** (TJ-MG - AI: 10313000058831002 MG, Relator: Carlos Henrique Perpétuo Braga, Data de Julgamento: 30/11/2018, Data de Publicação: 07/12/2018) – destacou-se.

Diante disso, presentes os requisitos legais – passivos ambientais e ilícitos

no âmbito das relações de consumo perpetrados pelas rés, os quais prejudicaram sobremaneira os consumidores –, revela-se forçosa a desconsideração da personalidade jurídica das empresas **Lyx Participações e Empreendimentos Ltda.** e **Projeto Residencial X16 SPE Ltda.**

Uma vez desconsiderada a personalidade jurídica das citadas pessoas jurídicas, impõe-se a desconsideração das empresas coligadas em atenção a “teoria menor”, eis que presente lastro de responsabilidade subsidiária que as alcança.

Nesse sentido é a jurisprudência:

“PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITO DE CONSUMO. PESSOA JURÍDICA. INEXISTÊNCIA DE BENS PENHORÁVEIS. ESGOTAMENTO DAS DILIGÊNCIAS PELO CREDOR. FRUSTRAÇÃO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA MENOR. PRESSUPOSTOS. APERFEIÇOAMENTO. GRUPO ECONÔMICO. ALCANCE DO PATRIMÔNIO DAS SOCIEDADES COLIGADAS E DOS SÓCIOS. PRESSUPOSTOS. OCORRÊNCIA. AUTONOMIA PATRIMONIAL. RELEVAÇÃO. POSSIBILIDADE. DIRECIONAMENTO DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS AOS SÓCIOS E AO GRUPO ECONÔMICO. VIABILIDADE. SÓCIAS DE SOCIEDADE INTEGRANTE DO MESMO GRUPO SOCIETÁRIO DA EMPRESA EXECUTADA. LEGITIMIDADE PASSIVA. ALCANCE DA DESCONSIDERAÇÃO. COMPREENSÃO. 1. As sócias da empresa integrante do mesmo grupo econômico da empresa executada guardam pertinência subjetiva com a pretensão incidental formulada pelo exequente almejando a desconsideração da personalidade jurídica da devedora de forma que os atos expropriatórios do executivo alcancem bens dos sócios e das sociedades empresárias integrantes do grupo econômico, estando revestidas de legitimidade para comporem a angularidade passiva da pretensão incidental formulada com esse objeto e experimentar os efeitos de eventual desconsideração. 2. A autonomia patrimonial, como instrumento destinado a resguardar a origem e destinação da ficção traduzida na pessoa jurídica, que é viabilizar e estimular as atividades produtivas com separação da pessoa dos sócios da empresa, não é absoluta e inexpugnável, podendo ser desconsiderada quando detectado que a empresa fora conduzida de forma abusiva, abuso de direito ou traduzir obstáculo ao ressarcimento dos prejuízos causados ao consumidor (CDC, art. 28, § 5º). 3. Considerando que a regra é a autonomia patrimonial, a desconsideração desse regramento deve ser aparelhada por fatos aptos a ensejarem a aferição da gerência com abuso de direito ? divisada em excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social ? ou, como no § 5º do mesmo

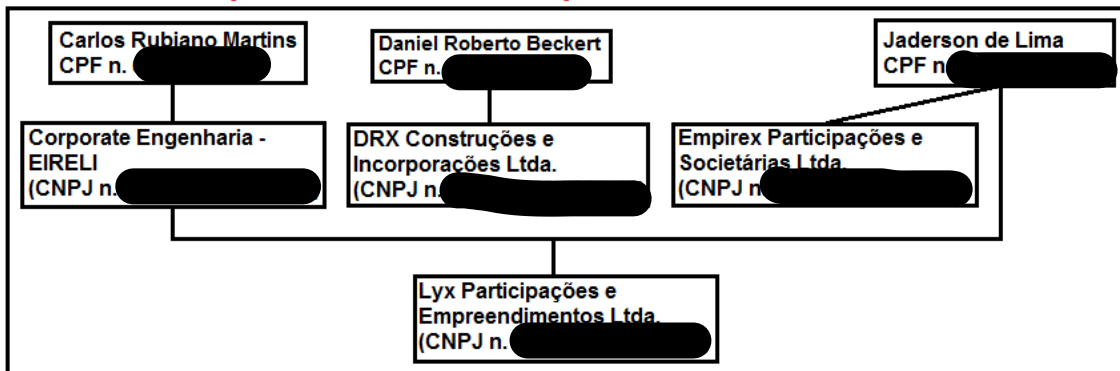
artigo codificado -, quando a personalidade da pessoa jurídica for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores, dispensando-se, neste caso, a presença do elemento subjetivo, autorizando-se, por conseguinte, o direcionamento dos atos expropriatórios ao grupo econômico ao qual a empresa executada integra.

4. Integrando a empresa excutida grupo econômico, revela-se irrelevante a perfeita identificação quanto ao elemento caracterizador da personalidade jurídica de todas as sociedades que o integram (CNPJ) para fins de direcionamento dos atos expropriatórios às sociedades coligadas e aos sócios, à medida em que, conquanto inexistente regras textuais acerca da responsabilidade solidária das empresas integrantes de grupo empresarial, não se afigura consoante o sistema de proteção ao consumidor que a coligação seja assimilada somente quando em benefício do próprio conglomerado, desprezando-o quando demandado por obrigações de consumo.

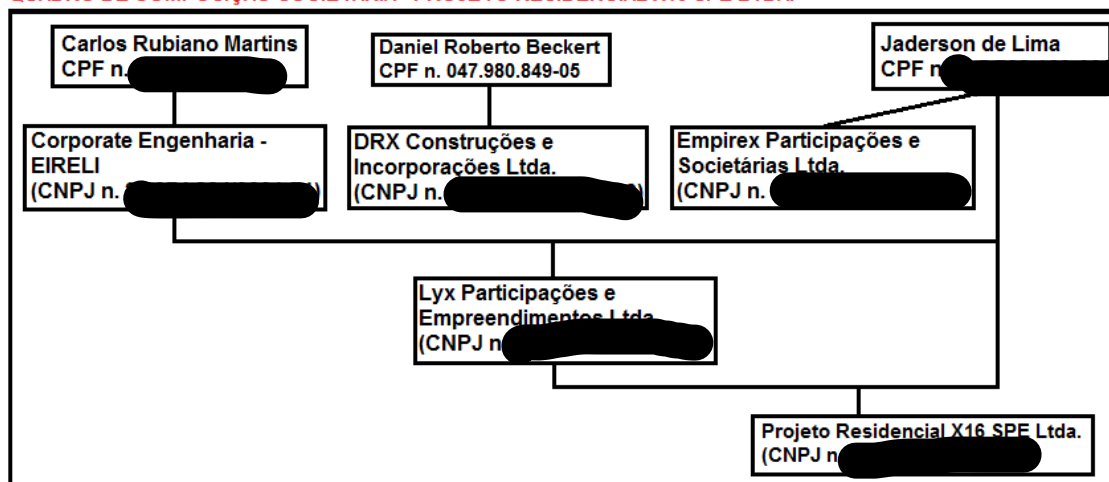
5. Agravo conhecido e desprovido. Preliminar rejeitada. Unânime.” (TJ-DF 07076639420178070000 DF 0707663-94.2017.8.07.0000, Relator: TEÓFILO CAETANO, Data de Julgamento: 20/09/2017, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 28/09/2017 . Pág.: Sem Página Cadastrada.) - destacou-se.

Para melhor elucidar a questão, vejamos os quadros abaixo, os quais demonstram a real composição societária das empresas Lyx Participações e Empreendimentos Ltda. e Projeto Residencial X16 SPE Ltda.:

QUADRO DE COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA - LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.



QUADRO DE COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA - PROJETO RESIDENCIAL X16 SPE LTDA.



Além deste grupo societário, oportuno destacar que na busca e apreensão realizada na data de hoje (20/08/2019), no endereço do senhor Jaderson de Lima, foram encontrados **04 (quatro) carros de luxo, todos em nome da Empresa Eaglex Participações Societárias LTDA, cujo o sócio majoritário (99.99%) é o próprio Jaderson de Lima**, conforme extratos de consulta anexo, o que demonstra que seu patrimônio está dissolvido nas várias empresas que possui.

Isto posto, necessária a desconsideração do grupo econômico coligado, compreendido pelas empresas **Lyx Participações e Empreendimentos Ltda., Projeto Residencial X16 SPE Ltda., Empirex Participações e Societárias Ltda., Drx Construções e Incorporações Ltda.; Corporate Engenharia – EIRELI e Empresa Eaglex Participações Societárias LTDA.**

IV – DA NECESSIDADE DE CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA

Por todo o exposto, faz-se necessária a concessão da tutela de urgência no presente caso, uma vez presentes os requisitos autorizadores previstos no art. 300 do Código de Processo Civil.

A probabilidade do direito está provada nos autos através dos depoimentos uníssomos de todos os técnicos da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo

que compunham o quadro funcional da época, afirmando que **não exararam parecer algum favorável à concessão do alvará de construção nº 355/2016 e Carta de Anuência nº 534**. Baseando-se a outorga concedida, portanto, em documento falso.

Ainda, o relatório do [REDACTED] da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente em anexo, Matheus Sant'anna confirma que o alvará foi exarado após a aprovação sem qualquer critério técnico do projeto final protocolado, tanto que não se atendeu às exigências da Análise Prévia.

Ou seja, o projeto técnico aprovado sequer foi analisado em relação às normas técnicas aplicadas a grandes empreendimentos, desrespeitando direitos de acessibilidade para pessoas com deficiência e a demarcação da diretriz viária existente, que garantiria a mobilidade urbana da região.

Cabe salientar que a cada dia, a construção do empreendimento avança consideravelmente, mesmo que seu alvará de construção esteja sendo revisto, demonstrando que a ré possui pressa em entregar aos consumidores um produto absolutamente ilegal e inadequado, garantindo assim, que seu lucro esteja seguro.

O que se pretende, é que este empreendimento seja analisado pelo Município com o zelo necessário e imposto pela lei, para garantir não apenas os direitos dos moradores que já habitam a região, e mais as 1.120 famílias que se pretende sejam inseridas neste local e passarão a ser usuárias de toda a rede de equipamentos públicos, transitarão pela malha viária existente e serão titulares imediatas do meio ambiente equilibrado do seu entorno. Mas de toda a coletividade de Campo Largo e seus mais de 100.000 (Cem Mil habitantes), que serão diretamente afetados e sofrerão os impactos do crescimento descontrolado do município, apenas para atender os interesse e a ganância de alguns poucos, que nem mesmo moram nesta cidade.

Aplicável, no caso em apreço, o art. 12 da Lei nº 7.347/85, que confere ao juiz a possibilidade de deferimento de medida liminar em Ação Civil Pública. Também aplicável, neste contexto, a fim de minimizar os danos provocados pelo réu, a concessão de tutela específica, na forma do artigo 497, caput, do CPC/15, para que as obras sejam embargadas, até que seja revisto o projeto, e este passe pelo trâmite necessário junto

à municipalidade, sob a égide da lei.

IV – DO REQUERIMENTO FINAL

Ante todo o exposto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO PARANÁ** requer sejam tomadas as seguintes providências:

a) O deferimento de tutela de urgência determinando a **SUSPENSÃO** das atividades e obras de execução do empreendimento **MADISON –Projeto Residencial X16 LTDA**, localizado na Avenida dos Expedicionários, mediante a fixação de astreintes no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de descumprimento, nos termos do art. 11 e 12 da LACP; valor que poderá ser majorado se demonstrado sua ineficácia.

b) Em sede de tutela de urgência, a suspensão do Decreto 374/2016, do Alvará 355/2016 e da Carta de Anuência 533, comunicando o Município de Campo Largo; A suspensão da licença de instalação nº 14.293.955-0, emitida pelo IAP, uma vez que esta baseia-se em documentos nulos.

c) Ainda em tutela de urgência, a determinação de suspensão imediata de vendas das unidades residenciais do Condomínio Madison, a fim de garantir que novos consumidores não sejam lesados, devendo a ré afixar cartazes ou outdoors com o número da ação e liminar que suspendeu a venda, no local do empreendimento e em seus pontos de comercialização existentes na cidade. Do mesmo modo, deverá divulgar a informação em suas redes sociais.

d) Sob o manto do Código de Defesa do Consumidor, requer-se, antecipadamente, a indisponibilidade de bens, até o valor de R\$ 146.708.800,00 das requeridas **Lyx Participações e Empreendimentos Ltda., Projeto Residencial X16 SPE Ltda., Empirex Participações e Societárias Ltda., Drx Construções e Incorporações Ltda.; Corporate Engenharia – EIRELI e Empresa Eaglex Participações Societárias**

LTDA, mediante bloqueio de seus ativos financeiros pelo sistema BACENJUDI, insuficiente a quantia bloqueada, requer-se o bloqueio de veículos de propriedade das rés, via sistema RENAJUDI, bem como a anotação de indisponibilidade nas matrículas imobiliárias dos bens imóveis via sistema CNIB, nos termos do pedido de desconsideração da personalidade Jurídica, para fins compensatórios aos consumidores que já tenham firmado contrato com as rés, em caso de desistência do contrato, ou perdas e danos, em caso de condenação.

e) Sendo infrutífera as medidas acima de penhora, requer a expedição de ofício aos cartórios de registro de Imóveis de Curitiba, e Campo Largo, para que façam anotações para impedir vendas ou alienações.

f) Requer-se também a desconsideração da personalidade jurídica das empresas **Lyx Participações e Empreendimentos Ltda., Projeto Residencial X16 SPE Ltda., Empirex Participações e Societárias Ltda., Drx Construções e Incorporações Ltda.; Corporate Engenharia – EIRELI e Empresa Eaglex Participações Societárias LTDA**

g) A citação dos requeridos para, querendo, apresentar resposta à presente demanda no prazo legal;

h) A dispensa de custas e emolumentos, nos termos do art. 18 da Lei nº 7.347/85;

i) Ao final, pugna-se pela procedência do pedido, a fim de a) Decretar a nulidade do Alvará de Construção 355/2016; b) Decretar a nulidade do Licenciamento Ambiental; c) Revogar o Decreto 374/2016, que declarou ZEIS o zoneamento do empreendimento; d) Revogar o Termo de Compromisso das Medidas Mitigatórias em nome do empreendimento Madison; e) Declaração de nulidade de todo o procedimento de licenciamento ambiental e de autorização de construção, anulando também todos os efeitos que deles decorram, devolvendo o status quo ante a situação; f) Condenação na obrigação de reparar os danos causados aos vizinhos a serem apurados durante a instrução; g) a Condenação de dano Moral Coletivo face à ocorrência de lesão ao Meio Ambiente, Urbanismo e Ordem Consumerista no importe de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a serem recolhidos em favor do Fundo Municipal de Defesa ao Consumidor e Fundo Municipal

do Meio Ambiente; h) a obrigação de resolver os contratos com os consumidores, devolvendo-lhes os valores investidos, devendo a restituição ser realizada com incidência de juros de mora e correção monetária desde o efetivo desembolso de cada prestação.

j) Sucessivamente, conhecida a nulidade de todos os atos eivados de vício constantes no item 'h', requer-se a consequente adequação do projeto aos parâmetros legais e, em caso de impossibilidade de regularização do empreendimento, no todo ou em parte, seja condenada a ré Lyx e Projeto X16 a promover a reparação integral da parte da área não passível de adequação, devolvendo-a ao status quo ante a intervenção da empresa.

k) Ainda, a condenação da requerida ao pagamento das custas processuais.

l) Protesta para provar o alegado por todos os meios de prova em direito permitidos, em especial o rol de testemunhas a ser apresentado em momento oportuno e documentos que instruem a inicial, além de novos documentos.

m) Requer-se ainda, seja decretado o **SIGILO** do presente, em razão de diligências ainda em andamento no âmbito criminal e civil.

Dá-se a causa o valor de R\$ 148.708.800,00 (cento e quarenta e oito milhões, setecentos e oito mil e oitocentos reais).

Pede deferimento.

Campo Largo, 20 de agosto de 2019.

DIEGO FERNANDES DOURADO

Promotor de Justiça

ANASTÁCIO FERNANDES NETO

Promotor de Justiça

MARIANA ANDREOLA DE CARVALHO SILVA

Promotora de Justiça