



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO
VARA CÍVEL DE CASTRO - PROJUDI
Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42)
3233-3608

Autos nº. 0004011-63.2017.8.16.0064

Processo: 0004011-63.2017.8.16.0064
Classe Processual: Procedimento Ordinário
Assunto Principal: Parcelamento do Solo
Valor da Causa: R\$10.000,00
Autor(s): • VIGILANTES DA GESTÃO PÚBLICA (CPF/CNPJ: 17.658.911/0001-03)
Av. Marechal Floriano Peixoto , 228 10º andar, sala 1002 - Centro -
CURITIBA/PR
Réu(s): • GREEN HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
(CPF/CNPJ: 19.824.757/0001-28)
Praça São Paulo da Cruz, 50 8º andar, Conj. 801 - Juvevê - CURITIBA/PR
• Município de Castro/PR (CPF/CNPJ: 77.001.311/0001-08)
Praça Pedro Kaled, 22 - Centro - CASTRO/PR - CEP: 84.165-540 - E-mail:
procuradoria@castro.pr.gov.br - Telefone: (42) 3906-2000

Vistos.

1. Trata-se de ação civil pública ajuizada pela associação civil Vigilantes da Gestão Pública em face do Município de Castro e de Green Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda., em virtude de supostas irregularidades no procedimento de autorização, levado a cabo pelo primeiro corréu, para a implantação do “Condomínio Residencial Green Holanda”, pela segunda corré, em gleba originalmente rural próxima à Colônia Castrolanda, nesta Comarca.

Segundo a entidade civil ora demandante, o procedimento de licenciamento e implantação do referido condomínio fora realizado de forma absolutamente viciada, sem observância da necessidade de debates públicos e em desrespeito à Lei Orgânica do Município de Castro, ao Estatuto das Cidades e ao Plano Diretor, com construção em área rural alagadiça e de proteção de mananciais, sem qualquer espécie de prévio estudo técnico de impacto.

Assevera que após o protocolo do Processo Administrativo nº. 5.338/2015 junto ao primeiro corréu, sobreveio a Lei Municipal nº. 3.084/2015 que autorizou a implantação de loteamentos em condições exatas àquelas do projeto apresentado, o que motivou a segunda corré a protocolar os Processos Administrativos nº. 8.370/2016 e 12.007/2016, a pretender a transformação do imóvel de rural em urbano, com sua inclusão no respectivo perímetro.



Diz que, em razão desses requerimentos formais, foi expedido o Decreto Municipal nº. 505/2016, o qual, em violação ao Plano Diretor do Município, à competência legislativa da Câmara Municipal e à necessidade de manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e da respectiva certidão de anuência, declarou a área como integrada ao perímetro urbano, em situação, segundo a autora, de incompetência, ilegalidade e vício de forma e motivo.

Requer, assim, em sede liminar: **a)** a determinação para a suspensão dos efeitos dos atos normativos que autorizaram o empreendimento; **b)** a determinação para a suspensão da implantação material do loteamento; **c)** a determinação para a averbação da existência da presente ação civil pública na matrícula do imóvel; e **d)** a determinação para apresentação de cópia integral dos procedimentos administrativos relacionados com o loteamento.

2. A liminar foi inicialmente concedida (Mov. 8.1), em parte, apenas para determinar a apresentação aos autos, pela corrê Prefeitura Municipal de Castro, da cópia integral dos procedimentos administrativos de nº. 5.338/2015, 8.370/2016, 12.0007/2016, 13.395/2016 e 14.544/2015, bem como de qualquer outro que se relacionasse com o empreendimento “Condomínio Residencial Green Holanda”, de forma a permitir o exame das alegações iniciais.

3. A parte demandante opôs, então, embargos de declaração (Mov. 14.1) contra a decisão liminar, alegando omissão no exame dos fundamentos suscitados na inicial e apontando que não foram analisadas as questões da incompetência do Prefeito Municipal para a edição do Decreto nº. 505/2016, da ausência do projeto específico e do parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento, bem como da sua contrariedade ao Plano Diretor do Município de Castro.

4. Juntados os documentos pela corrê Prefeitura Municipal de Castro (Mov. 16.1) e com vista o Ministério Público (Mov. 21.1), opinou o *parquet* pela ampliação da decisão liminar nos termos pretendidos na inicial, com o fim de suspender as autorizações e determinar a abstenção dos corrêus de qualquer ato concernente à implantação do empreendimento “Condomínio Residencial Green Holanda” no imóvel indicado na petição inicial, até o julgamento da demanda.

A corrê Green Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda., por sua vez, pugnou pela apreciação de eventual tutela de urgência apenas após o exercício do contraditório e da ampla defesa, à falta de qualquer requisito de urgência.

É o breve relatório. Passo a decidir.

5. Preliminarmente, em relação aos embargos de declaração, há que se ter que, conquanto prejudicado o seu exame pelo cumprimento da liminar na extensão concedida e efetiva possibilidade de reanálise do pedido de tutela de urgência neste momento processual, de seu acolhimento não se poderia cogitar, uma vez que a decisão não padece de omissão, dúvida, contradição ou erro material sanável pela estreita via processual dos aclaratórios.



Ao contrário, a decisão foi expressa ao mencionar que as demais questões elevadas pela inicial à condição de fundamentos para a concessão da tutela de urgência – a saber, todas relacionadas com o procedimento administrativo de licenciamento – somente poderiam ser apreciadas a partir da juntada dos documentos concernentes ao processo e que o demandante, desde a inicial, diz não ter obtido. Daí a ausência de qualquer omissão.

6. Superada a preliminar, tenho que é possível, a esta altura e com a juntada dos documentos pela Prefeitura Municipal de Castro (Mov. 16.1 a 16.21), o reexame da tutela provisória pleiteada na extensão objetiva deduzida na inicial, não sendo caso, pois, de aguardar-se o contraditório e a ampla defesa, como pretende a corré Green Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobretudo ante o efetivo perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Pois bem. Perfunctoriamente avaliada – na profundidade de cognição permitida neste momento processual inicial – a documentação acostada pela Prefeitura Municipal de Castro (Mov. 16.2 a 16.22), efetivamente dimana a probabilidade do direito alegado na inicial no tocante à possibilidade da presença de irregularidade no procedimento administrativo de licenciamento.

O aspecto fulcral é o parecer jurídico acostado ao Procedimento Administrativo nº. 8.370/2016 (Mov. 16.13) que ampara o Decreto nº. 505/2016, e que, a despeito de concluir pela “*requalificação*” da área, admite que o imóvel **não se localiza na Macrozona de Expansão Urbana** e que a transformação de sua natureza decorreria de uma suposta imposição de interpretação principiológica da legislação com vista a “*fomentar formas de utilização da propriedade*”.

Ora. Ainda que louvável o objetivo que teria norteado tal exegese, é certo que tal argumentação, sem qualquer ingresso no mérito do ato administrativo, efetivamente torna verossímil a presença do vício de ilegalidade do Decreto nº. 505/2016, consistente na violação às diretrizes do Plano Diretor do Município de Castro, uma vez que a dita Macrozona de Expansão Urbana que permitiria a implantação de condomínios situa-se, *a priori*, em região diversa da Cidade.

Note-se que os artigos 42 e seguintes da Lei Complementar nº. 30/2011 (Mov. 1.5) dispõem que a “Macrozona de Expansão Urbana” corresponde às “*áreas urbanizáveis ao sul da malha urbana atual*”, ao passo que a região em que se situa o imóvel é a região leste. Não bastasse, o próprio estudo de impacto de vizinhança (EIV) indica a situação do imóvel em “Macrozona de Proteção Ambiental”, o que tornaria ainda mais inviável a sua requalificação.

Nesses termos, em suma, não poderia o Prefeito Municipal, com base em singelo parecer jurídico de sua procuradoria, modificar o zoneamento do Município, uma vez que a definição da destinação e natureza das áreas compete à Câmara Municipal, por meio de Lei Complementar correspondente ao Plano Diretor. Daí a verossimilhança, nesse aspecto, da ocorrência de ilegalidade no procedimento administrativo de autorização para implantação do loteamento.



De qualquer forma, ainda que já seja este primeiro tópico suficiente à caracterização do requisito básico da probabilidade do direito para a concessão da tutela provisória de urgência, há que se mencionar que os demais aspectos ou vícios – vício de motivo, falhas dos estudos técnicos etc. – dependem de elementos a serem colhidos em regular instrução em contraditório, não sendo possível, desde logo, a afirmação ou juízo de sua probabilidade.

7. Por outro lado, quanto ao perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, tenho que, à vista da natureza dos vícios indiciariamente presentes no procedimento administrativo de licenciamento, faz-se presente esse atributo, não apenas porque a própria corre Prefeitura Municipal de Castro deu por concluída a sua tramitação (Mov. 16.21), mas porque a indicação da natureza da área de implantação do condomínio recomenda uma maior cautela.

Explico. Tendo a própria corre afirmado a conclusão e aprovação do empreendimento – “o loteamento já se encontra aprovado, por meio do Decreto nº. 857, de 15 de dezembro de 2016” (Mov. 16.21) – é evidente o risco concreto de que providências materiais para sua implantação física sejam tomadas, o que tornaria absolutamente ineficaz eventual e futuro provimento no sentido de cassação da licença ou vedação à implantação do condomínio.

Mais. Sendo a área qualificada pelo próprio estudo de impacto de vizinhança (EIV) como situada em “Macrozona de Proteção Ambiental” impõe-se a aplicação do princípio da prevenção, uma vez que a implantação de condomínio residencial em área não destinada à finalidade de expansão urbana efetivamente pode implicar na ocorrência de danos ambientais irreparáveis, o que recomenda, também por esse viés, a concessão da tutela de urgência.

8. Assim, **concedo em parte a tutela provisória de urgência pleiteada na inicial** para:

a) suspender os efeitos dos Decretos Municipais de Castro de nº. 505/2016, 857/2016 e 451/2017 e dos processos administrativos de nº. 5.338/2015, 8.370/2016, 12.0007/2016, 13.395/2016 e 14.544/2015, que tramitaram na Prefeitura Municipal de Castro; e

b) determinar aos corrés ou seus prepostos, a suspensão ou abstenção de qualquer ato material para implantação do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Green Holanda” no imóvel de Matrícula nº. 33.132 do Registro de Imóveis de Castro, sob pena de multa diária de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Deixo de determinar a inscrição da existência da presente ação civil pública na matrícula do imóvel ante a suficiência das providências já determinadas e a pouca efetividade da medida pretendida, uma vez que em se tratando de imóvel destinado à implantação de condomínio residencial, certamente haverá o procedimento de desmembramento da área, com a abertura de novas matrículas e o não acesso de eventuais compradores ao documento originário.

9. Intimem-se os corrés, pela via legal, acerca da presente decisão e dela dê-se ciência ao Ministério Público.



10. De resto, cumpram-se os itens 9 e seguintes da decisão inicial (Mov. 8.1).

11. Intimações e diligências necessárias.

Castro, 05 de setembro de 2017.

Norton Thomé Zardo
Juiz Substituto

