

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DA COMARCA DE  
XXXXXX (SC)**

0 **MINISTÉRIO PÚBLICO** ESTADUAL, por sua representante legal, em exercício na Curadoria do Meio Ambiente da Comarca de XXXXXXXX, no uso de suas atribuições institucionais e com base nos termos do artigo 129, inciso 111, da Constituição Federal e artigo 5º da Lei n 7.347/85, vem propor a presente

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

contra

**XXXXXXXXXXXX ADMINISTRADORA LTDA.**, sociedade comercial inscrita no CGC sob n XXXXXXXX/XXXXXX, com sede na rua XXXXXXXX, nº XX, sala XXX, Centro, em XXXXX-SC, por suas representantes legais, Sra. XXXXXXXX, brasileira, casada, comerciante, residente e domiciliada na rua XXXXXXXX, n. XXXX, apto. XXX, bairro XXXXX, em XXXXX/SC, portadora do CPF nº XXXXXXXX, da Carteira de Identidade n 3/C XXXXXXXX/ SSP/SP e XXXXXXXXXXXXXXX, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na rua XXXXXXXX nº XXX, apto. XXX, bairro XXXXXX em XXXXXXX/SC, portadora do CPF nº XXXXXXXX e da Carteira de Identidade nº 3/R XXXXX/SSP/SC, e

**MUNICÍPIO DE XXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CGC sob nº XXXXXXXXXXX/XXXX- com sede nesta cidade de XXXXXXX-SC, na rua Dr. XXXXXXXX, representada por seu Prefeito Municipal, Sr. XXXXXXXX, , pelas razões fáticas e jurídicas que passa a expor:

**I- DOS FATOS.**

Compulsando o teor da inclusa documentação, constata-se que está em andamento um grave comprometimento ambiental, em decorrência da implantação do empreendimento imobiliário denominado "Loteamento Residencial Park XXXXXXX", localizado no bairro São XXXXXXX, neste município de XXXXXXX/SC, representado pela prática de loteamento em Área de Proteção Especial.

Em setembro de 1999 esta Promotoria de Justiça recebeu denúncia ofertada pela União das Associações de Moradores -XXXX, dando conta da existência de obras de terraplenagem no imóvel de propriedade da empresa XXXXXXXX Imóveis Ltda., visando a implementação de loteamento em área considerada de Proteção Especial.

A omissão do Poder Público Municipal quanto à proteção de aludida área iniciou-se com a aprovação, em dezembro de 1997, da Lei Municipal HW nº 2.340/97, que autorizou a extensão do perímetro urbano aquela área, à época pertencente a XXXXXXXX (doc. Fl 2 1), possibilitando, dessa forma, o loteamento do imóvel, antes considerado rural.

Como se não bastasse, com fundamento na equivocada legislação municipal, a Fundação do Meio Ambiente - FATMA acabou por conceder Licença de Instalação ao proprietário da área, sem atentar-se à questão de Proteção ao manancial.

Pelos documentos juntados aos autos vislumbra-se, com clareza, que o imóvel hoje pertencente à empresa XXXXXXXXXXXXXXX Ltda. não pode ser objeto de loteamento, eis que encontra-se dentro da Bacia do Rio XXXXXXX, distando do referido rio cerca de 800 metros .

O Rio XXXXXXXX, conforme Legislação Estadual é considerado Rio de Classe 1 e suas águas são captadas, servindo como única fonte de abastecimento de toda a população do município de XXXXXXXX.

A captação das águas ocorre logo abaixo do loteamento que vem sendo implementado, sendo a área considerada de proteção ao manancial, portanto, impossível de se lotear.

Assim, não obstante os projetos técnicos apresentados à FATMA, os quais prevêem a existência de fossas sépticas, sem o despejo direto de dejetos no Rio XXXXXXXX, o fato é que a área pertencente à empresa está próxima ao mananancial não sendo possível, portanto, o parcelamento do solo.

Ademais, aludidos projetos foram aprovados pela FATMA sem que houvesse a realização de estudo de impacto ambiental, com a expedição do respectivo RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, conforme determina a resolução CONAMA n. 1, de 23 de janeiro de 1986.

Dessa forma, sem validade alguma a Licença Ambiental concedida pelo órgão acima mencionado.

Além disso, há notícias de que os proprietários do referido empreendimento vêm comercializando os "lotes" clandestinamente, sem o encaminhamento de qualquer projeto para viabilizar a implementação do loteamento perante o Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, causando, assim, prejuízo a terceiros que os adquirem de boa.

## **II- DO DIREITO**

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 225, dispõe:

"Todos têm direitos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações."

O Decreto Estadual nº 14.250, de 5 de junho de 1981, em seu artigo 43, VIII, definiu manancial, verbis:

"Para efeito deste Regulamento, considera-se:  
(...)

VIII - manancial de água: a bacia hidrográfica, desde as nascentes até a barragem de captação, e as lagoas de abastecimento;

O mesmo diploma legal prevê:

"Art. 42. São consideradas áreas de proteção especial:  
(...)

V - os mananciais de água, as nascentes de rios e as fontes hidrominerais;"

"Art. 52. Nos mananciais e nascentes de que trata o artigo 42 é proibido:

I - o lançamento de qualquer efluente, resíduos sólidos e biocidas;

II - o corte de árvores e demais formas de vegetação natural, e

III - a instalação e operação de atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços."

Ainda, para corroborar o acima exposto, dispõe o artigo 61 do referido Decreto:

"Art. 61. Com vistas à preservação ambiental ou ecológica, é proibido, o parcelamento do solo:

I- em áreas de proteção especial, de que trata este Regulamento: e

II- em áreas onde as condições ambientais ultrapassem os limites máximos dos padrões de qualidade ambiental. (grifo nosso)

Assim, vê-se com clareza, a proibição do parcelamento do solo na área em questão, por tratar-se de área próxima a manancial considerada como área de Proteção Especial.

Equivocadamente, entendeu a Fundação do Meio Ambiente - FATMA que, não havendo Decreto delimitando quais as áreas consideradas mananciais, inexistia proibição quanto a implementação do loteamento supra mencionado.

Ora, evidente que a inexistência de Decreto delimitando as áreas consideradas mananciais, fato este que configura tão somente a omissão dos Poderes Públicos, não tem o condão de "autorizar" a degradação do meio ambiente com a instalação de loteamento em área de Proteção Especial.

Uma vez demonstrada, na prática, ser a área de Proteção Especial, torna-se impossível o parcelamento, do solo.

### III - DA IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS

A água é um recurso finito. Dada esta limitação, e também a sua grande importância, trata-se do *bem mais valioso encontrado na natureza*. SEM ÁGUA NÃO HÁ VIDA.

De toda a água existente no globo terrestre, apenas 2% é passível de uso humano. Os outros 98% são de água salgada ou encontram-se nas geleiras polares.

Calcula-se que apenas 001% da água existente no planeta seja apropriada para o abastecimento e consumo do homem.

Isso dá a dimensão do valor da água como recurso natural e da sua finitude.

O principal uso da água, certamente, é o abastecimento público. Abastecer a população para suas necessidades básicas, como consumo de água potável e saneamento básico é, sem dúvida, vital para a preservação da vida humana.

Nas grandes metrópoles o valor da água se avulta. A sua importância para o abastecimento público e saneamento básico é indiscutível. Dada a alta densidade populacional, também se avultam os problemas de abastecimento e saneamento. Há milhões de pessoas carentes desses serviços.

Não obstante, em cidades de pequeno porte, como XXXXXX, também se faz imprescindível a consciência da preservação dos mananciais, para que tais cidades não cresçam tentando solucionar os problemas que, via de regra, aumentam em proporções muito além do crescimento das mesmas.

Por essa razão, de extrema importância a salvaguarda do Rio XXXXXX, único manancial que abastece a cidade de XXXXXXXXXX.

### IV - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Tocante as formas de parcelamento do solo para fins urbanos (loteamento ou desmembramento), sujeitam-se às exigências da Lei 6.766/79, das Leis Municipais e Estaduais.

Dentre as exigências destas Leis, destacam-se as seguintes:

- a) prévia e necessária anuência do Município, disciplinada pelo Estado, estando o imóvel localizado em área de proteção aos mananciais (art. 13, 1, da Lei 6.766/79);
- b) aprovação pela Prefeitura (art. 12, lei 6.766/79), observada também a legislação municipal respectiva;
- c) efetivação de registro especial (art. 18, Lei 6.766/79);
- d) elaboração de contrato padrão contendo cláusulas e condições protetivas ditadas por lei (arts. 25 a 36, Lei 6.766/79);

e) estar a gleba situada fora das áreas de risco ou de proteção ambiental (art. 3º, par. único, Lei 6.766/79), e em zona urbana ou de expansão urbana, sendo imperiosa prévia audiência do INCRA, quando houver a alteração de uso do solo rural para fins urbanos (arts. 3º, caput, e 53, Lei 6.766/79);

f) execução de obras de infra-estrutura (art. 18, V, Lei 6.766/79): as exigidas por esta lei, bem como pelo Município (rede de esgoto, sistema de captação e drenagem de águas pluviais, pavimentação das vias internas, etc.);

A lei 6.766/79 (Lei Lehmann), levando em consideração a necessidade de evitar e combater com rigor os loteamentos ilegais, para proteger os legítimos interesses não só da coletividade, mas também dos adquirentes de lotes, cercou-se de cuidados especiais e:

a) fixou conceitos (art. 2º e §§) e definiu delitos (art. 50, I, II e III, par. único, I e II);

b) estabeleceu vedações absolutas e relativas ao parcelamento do solo (art 30 e par. único);

c) elegeu os requisitos urbanísticos essenciais (arts. 4º e 5º c.c. o art. 11), indicou obras mínimas de infra-estrutura (art. 18,V) e estipulou prazo máximo para sua conclusão (art. 18, V, in fine):

d) estatuiu regras de propriedade, utilização e salvaguarda das áreas públicas (arts. 17, 22 e 43);

e) disciplinou um registro imobiliário especial (arts. 18 a 24), proibiu a alienação de lotes sem sua efetivação (art. 37, c.c os arts. 46 e 50, par. único, I) e subordinou-o à exibição de diversos documentos (art. 18, caput e incisos), boa parte dos quais destinados à prova de idoneidade e de capacidade econômica do empresário (art. 18, III, "a" a "c", IV, "a" a "d" e § 2º);

f) editou normas de proteção ao consumidor (arts. 25 a 36) e criou mecanismos de suspensão dos pagamentos das prestações (art. 38, caput e §§);

g) pela reparação de prejuízos, atribuiu responsabilidade solidária e objetiva, com desconsideração de eventual personalidade jurídica, a qualquer pessoa, integrante de grupo econômico ou financeiro, beneficiário de parcelamento irregular (art. 47);

h) por fim, deferiu ao Município os poderes instrumentais adequados, reconhecendo sua competência para fixar diretrizes (arts. 6º a 9º ), aprovar parcelamentos do solo (arts. 10 e 12) - com prévia anuência do Estado nos casos de área de interesse especial (como as de proteção ao manancial), exigir garantia de execução das obras (art. 18, V), compelir o loteador à regularização (art. 38) e realizá-la, quando necessário à satisfação dos padrões urbanísticos e dos direitos dos adquirentes (art. 40).

Essas leis contendo limitações de ordem pública, destinam-se a propiciar melhor qualidade de vida à coletividade, pois preservam os recursos naturais destinados ao conforto da população e disciplinam a utilização dos espaços habitáveis, se preocupando com a funcionalidade e estética da cidade.

Logo, a obediência ou ofensa aos padrões definidos por essas normas urbanísticas, "necessariamente projeta seus efeitos por toda a parte, alcançando indiscriminadamente quem more, ou eventualmente, transite pela cidade. Está em causa a defesa de condições adequadas para a vida coletiva "(Hely Lopes Meirelles, Direito de Construir, 4a ed., 1993, p. 91).

#### V - DA RESPONSABILIDADE DOS RÉUS.

A responsabilidade dos réus pela reparação dos prejuízos causados com a implementação do Loteamento Residencial Park XXXXXXXXX, conquanto solidária, assenta-se em fontes distintas, derivadas dos diferentes títulos em que nele- intervieram e do, peculiar concurso que cada qual prestou à emergência das ilegalidades. Exatamente por isso, adiante se fará uma exposição das múltiplas causas em que se funda esta ação.

a) DA RESPONSABILIDADE DOS LOTEADORES.

A responsabilidade dos loteadores (XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) é direta e apreensível de plano, sendo obrigados a reparar os danos porque, efetuando loteamento clandestino, assumem a posição de agentes poluidores (art. 30, IV da Lei 6.938/81: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, responsável direta ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental), tendo agido de forma eficiente para a implantação de um loteamento clandestino (Lei 6.938/81, art. 14, § V) causando danos ao meio ambiente.

#### b) DA RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO:

O controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano constitui encargo, por excelência, do Município (Constituição Federal, art. 30, VIII).

Nossa Constituição Estadual, em seu artigo 141, também dispõe:

"No estabelecimento de normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e o Município assegurarão:

I - política de uso e ocupação do solo que garanta:

a) controle da expansão urbana;

b) controle dos vazios urbanos;

c) proteção e recuperação do ambiente cultural: d) manutenção de características do ambiente natural."

Além disso, a Lei Municipal nº. RB 1.081/80, dispõe:

"Art. 13 - A Prefeitura cobrará do loteador tudo quanto tiver que dispender com equipamentos urbanos ou desapropriações para regularizar o loteamento promovida a sua revelia ou executado em desacordo com as normas de aprovação."

"Art. 38 - A aprovação do projeto definitivo ficará condicionado, quando for o caso, à satisfação de exigências ditadas em legislação federal e estadual pertinentes."

"Art. 54 - As infrações da presente lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como a aplicação de multas pela Prefeitura Municipal, observadas no que forem aplicáveis, as disposições dos demais textos legais pertinentes a matéria."

Assim, percebe-se que:

a) é dever do Município garantir a regularidade no uso, no parcelamento e na ocupação do solo, para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem estar da população;

b) em matéria urbanística e, particularmente, quanto a habitações, a Municipalidade dispõe de amplíssimos poderes para controle e fiscalização, inclusive o de aplicar direta e imediatamente as sanções adequadas, sem necessidade de mandado judicial, o que lhe permite prevenir comportamentos lesivos de particulares ou, quando menos, atenuar os seus efeitos (CF. HELY LOPES MEIRELLES, Direito Administrativo Brasileiro, 17a ed., Malheiros Editores, 1992, pp. 123, 129, 144-145).

Desse modo, se atuar com prudência, diligência e perícia normais, está habilitado a oferecer aos administrados o que o Direito lhe impõe: proteção contra a conduta irregular de particulares, lesiva ao interesse da comunidade.

#### VI- DA CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR.

1) Com base no disposto no artigo 12, caput, da Lei nº 7.347/85, requer, se digne Vossa Excelência, em mandado liminar,

expedido sem justificação prévia, determinar que a empresa ora Requerida cesse de imediato os trabalhos de terraplenagem, impedindo, a continuidade da implementação do loteamento e proibindo, também, a alienação de qualquer lote pertencente ao imóvel. Para tanto requer seja fixada multa pecuniária, no montante de R\$ 1.000,00 (Hum mil Reais) ao dia, em caso de descumprimento.

A concessão de liminar faz-se necessária em razão da conduta dos réus que fere, às escancaras, a legislação ambiental. e de parcelamento do solo.

Não se está a falar aqui de prejuízos menores ou de repercussão restrita: o parcelamento de solo clandestino é uma conduta criminosa, grave e lesivo a toda a coletividade. As lesões ao meio ambiente nas áreas de proteção aos mananciais são danosas a toda a sociedade, mais precisamente toda a população de XXXXXXXX, que consome a água do Rio XXXXXXXX. A degradação ambiental nas áreas de proteção aos mananciais, como já frisamos, tem efeitos deletérios terríveis sobre a água consumida por todos nós.

Está evidenciado, pois, o *fumus boni iuris* na pretensão do autor.

Por outro lado, se são graves os danos efetivos, já concretizados, ainda mais terríveis são os danos potenciais, que estão prestes a ocorrer.

Já houve demarcação de lotes, desmatamentos e abertura de ruas. Em suma, os réus já criaram todas as condições indutoras da ocupação humana no local, o que até tende a se acentuar com a propositura da presente ação, tendo em vista que lhes interessa criar um "fato consumado", ou seja, um adensamento populacional. no local através da construção de diversas casas residenciais, para gerar uma situação faticamente irreversível Com isso, intensificar-se-iam os danos ambientais: sem a necessária infra-estrutura, notadamente coleta e tratamento de esgoto e disposição de lixo, a ocupação traria lesões irreparáveis ao meio ambiente, notadamente pela grave contaminação das águas e do solo. Desnecessário dizer que a pressão habitacional sobre as áreas *non aedificandi* é fato público e notório, pelo que não se está aqui fazendo conjecturas, mas sim se discorrendo sobre uma possibilidade real e, por que não dizer, de um evento inevitável caso não seja coibida a continuidade da implantação e vendas do loteamento

O quadro é grave e exige medidas urgentes e eficazes no sentido de evitar a ocupação humana no loteamento, bem como a continuidade das lesões ao meio ambiente, sob pena de, ao final do processo, ter-se danos irreparáveis e irreversíveis e um profundo agravamento da questão social no local. Presente, pois, o **periculum in mora**.

#### VII - DO REQUERIMENTO.

Isto posto, requer:

1) seja a presente recebida e autuada, determinando-se a citação dos requeridos nos endereços inicialmente declinados para que, querendo, contestem a presente ação no prazo legal, sob pena de revelia;

2) seja, ao final, julgada procedente a presente Ação Civil Pública, condenando-se:

2. 1) as rés XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, representantes legais da empresa XXXXXXXXXXXX ADMINISTRADORA LTDA., solidariamente, a:

a) obrigação de não fazer, consistente em não efetuarem supressão de vegetação, **movimentações de terra**, serviços de terraplenagem, aterros, aberturas de ruas e passagens, edificações, demarcações de lotes ou quaisquer outras intervenções e obras que venham a danificar, de qualquer forma, o meio ambiente, ou criar condições para implantação do loteamento clandestino ou ocupações humanas da área, no local já descrito no item 11;

b) obrigação de fazer, consistente em se absterem de realizar vendas, cessões, promessas de venda, reservas, permutas ou quaisquer outros atos que importem ou tendam à alienação, onerosa ou gratuita, de lotes ou terrenos situados em área do loteamento clandestino objeto desta ação, implantado pelos requeridos no local já indicado;

c) obrigação de não fazer, consistente em se absterem de receber, a qualquer título, numerários ou pagamentos relativos às vendas ou promessas de venda de lotes, já efetuadas ou futuras, inclusive prestações vencidas ou vincendas;

2.2) todos os réus (empresa e Município):

d) a obrigação de fazer, consistente em promover no local já indicado e no prazo de 90 (noventa) dias, a completa reparação dos danos ambientais já provocados pela remoção de vegetação, bem como dos que venham a ser causados pela ocupação humana, realizando para tanto todas as intervenções físicas e obras necessárias, tais como demolições, estabilização do solo, desocupações, desfazimento do parcelamento clandestino e todas as outras medidas que se fizerem necessárias para a composição dos prejuízos causados ao meio ambiente e devolução da área ao seu *stato quo ante*.

e) obrigação de dar, consistente no pagamento de indenização pecuniária, de valor a ser fixado oportunamente, correspondente aos prejuízos ambientais irreversíveis que eventualmente venham a ser causados pela ocupação humana promovida pelos requeridos na área, e a reparação específica seja impossível, devendo tal numerário ser depositado no Fundo Estadual de Reparação dos Bens Lesados;

3. Pede-se, ainda, a cominação de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), que será devida pelos réus, em caso de descumprimento de qualquer uma das obrigações de não-fazer ou de fazer retro e supra mencionadas, sem prejuízo da execução específica e demais providências cíveis, administrativas e penais. Tais valores deverão ser efetivamente corrigidos desde a data do a uizamento da ação até o efetivo adimplemento da obrigação, e também reverterão--- para o Fundo Estadual de Reparação dos Bens Lesados;

4) A produção de todos os meios de prova admitidos nos textos legais, notadamente a prova pericial, testemunhal e documental;

5) A dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, conforme o artigo 18 da Lei 7.347/85;

Dê-se à causa, para fins de alçada, o valor de R\$ 110.000,00 (Cento e dez mil Reais), correspondente ao valor do imóvel declarado no Registro Imobiliário.

XXXXXXXXXX-SC, 02 de março de **2.000**.

XXXXXXXXXX

Promotora de Justiça