



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara da Comarca de Barra Velha

Rua José do Patrocínio de Oliveira, 1003 - Bairro: Centro - CEP: 88390000 - Fone: (47) 3130-8117 - <https://www.tjsc.jus.br> - Email: barravelha.vara2@tjsc.jus.br

AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL Nº 5002206-98.2024.8.24.0006/SC

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

RÉU: MUNICÍPIO DE BARRA VELHA/SC

RÉU: CAMBORIU DE HOTEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de pedido liminar em AÇÃO CIVIL PÚBLICA promovida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO em face do MUNICÍPIO DE BARRA VELHA e da CAMBORIÚ DE HOTÉIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., para aplicação das seguintes medidas imediatas:

a) a indisponibilidade da fração ideal de 374.390,81 m² do imóvel de matrícula n. 7398 (Balneário Piçarras) pertencente à requerida CAMBORIÚ DE HOTEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e, para tanto, a expedição de ofício ao Registro de Imóveis da Balneário Piçarras para que averbe junto ao registro do imóvel a indisponibilidade do bem em decorrência desta ação judicial, e

b) seja expedido ofício ao Ofício de Registro de Imóveis da Barra Velha para que tome conhecimento desta ação e se abstenha de realizar qualquer registro a partir da matrícula n. 7398 do Registro de Imóveis da Balneário Piçarras;

c) impor a requerida CAMBORIÚ DE HOTÉIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA a obrigação de não fazer consistente na proibição da transmissão de posse ou propriedade, a qualquer título, de lotes remanescentes ou frações ideais da gleba do imóvel de matrícula n. 7398, bem como da edificação de qualquer obra enquanto não regularizado o loteamento, sob pena de multa diária a ser fixada por este r. Juízo, mas em valor não inferior a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia, a ser revertida para o Fundo de Restituição de Bens Lesados do Ministério Público;

d) para garantir eficácia à tutela requerida, que seja imposta a requerida CAMBORIÚ DE HOTÉIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA obrigação de fazer, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do deferimento da liminar, consistente na fixação de placa de dimensões suficientes, não menor do que dois metros por dois metros, a dar publicidade do teor da decisão judicial, informando que o empreendimento encontra-se embargado por ordem judicial e que está proibida a venda de lotes no local. Caso não o faça, a determinação que referida placa seja, nos 30 dias subsequentes, afixada pelo Poder Público de Barra Velha, tudo sob pena de multa diária para cada um dos demandados em valor não inferior R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia a ser revertida para o Fundo de Restituição de Bens Lesados do Ministério Público;

e) que seja imposta ao Município de Barra Velha a obrigação de adotar todas as medidas e providências necessárias, por meio de fiscalização, no exercício de seu poder de polícia, impedindo o avanço do loteamento irregular, bem como eventuais violações às normas ambientais no local, além de qualquer ocupação ou construção na área irregular.

De acordo com a inicial: O Ministério Público do Estado de Santa Catarina almeja a adequação do loteamento denominado "Jardim Praia do Grant", localizado no Bairro Itajuba, cidade de Barra Velha, de responsabilidade dos requeridos Camboriú de Hotéis e Empreendimentos Imobiliários e Município de Barra Velha, aos preceitos constitucionais e legais relativos ao parcelamento do solo e ao ordenamento territorial urbano, pelas razões fáticas a seguir explicitadas.

A narrativa que ora se constrói tem como base os elementos de informação coletados no Inquérito Civil n. 06.2016.00008064-6, instaurado em 19 de outubro de 2016, para apurar as representações formalizadas em 1º de setembro de 2016, perante este Órgão de Execução, por Alexandre da Silva e Jorge Hiroshi Ishioka. De acordo com as declarações de Alexandre e Jorge, o loteamento Praia do Grant não possui, em totalidade, equipamentos de infraestrutura básica, tais como energia elétrica, água, pavimentação e drenagem pluvial:

[...] na quadra onde ficam as casas não possuem extensão de rede elétrica, além da infraestrutura; qu e praticamente todo o loteamento não possui a infraestrutura adequada, sem energia elétrica, drenagem pluvial, pavimentação; que fez sua extensão de rede com um particular, sendo que dividem a conta de luz; que não conseguem regularizar a extensão de rede elétrica com a Celesc; que já foram na Prefeitura, mas nada é feito; que a Celesc alega que deve ser paga pelo loteador ou pela prefeitura; [...]



Irresignado, em 16 de junho de 2021, o senhor Alexandre da Silva mais uma vez aduziu que a rua que reside continua sem energia elétrica e pavimentação (termo de informação anexo).

Em diligências [Auto de Constatação n. 63/2023 da Polícia Militar Ambiental de Santa Catarina], constatou-se que o imóvel objeto deste ação encontra-se matriculado sob o n. 7.398 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC. Na matrícula mencionada, consta a averbação "R-1-7.398", datada de 8 de junho de 1.982, sobre o Loteamento Jardim Praia do Grant, que abrange 1128 lotes, na área de 374.390,81 m². Há informação, ainda, de que o alvará para o parcelamento do solo foi expedido pelo ente público em 6 de agosto de 1981, ao passo que a planta do loteamento foi aprovada pelo município de Barra Velha em 20 de abril de 1982.

Tendo em vista que o Loteamento Jardim Praia do Grant fere o ordenamento jurídico há exatos 42 anos (alvará expedido pela município em 6-8-1981), o Ministério Público solicitou a realização de fiscalização pela diligente equipe da PMA. Durante a vistoria, o policial Luan Aguiar de Oliveira identificou, em linhas gerais, a ausência de licenciamento ambiental, a carência de equipamentos públicos, a presença de vias públicas semiabertas, a urbanização realizada de forma irregular e individualizada e a existência poluição hídrica decorrente da atividade do empreendimento.

Verifica-se que, justamente pelo crescimento de forma não ordenada, os equipamentos necessários foram e estão sendo implementados de forma individual pelos compradores dos lotes à medida que foram sendo vendidos, não havendo uniformidade por parte do loteador que deveria tratar o empreendimento como um todo, tais quais preceituam as normas vigentes acerca do parcelamento do solo.

Nesse sentido, chama atenção como um dos mais graves problemas, a falta de esgotamento sanitário, que, como se sabe é fator para problemas ambientais, como a contaminação do solo, da água e mortalidade de animais, e para a proliferação de doenças.

Segundo relatado pelo policial militar Luan Aguiar de Oliveira, um dos motivos para o afloramento de esgoto sanitário em via pública é a falta de fiscalização da vigilância sanitária, o que demonstra a ineficiência do requerido Município de Barra Velha no exercício do poder de polícia nos mais de 40 anos de existência do empreendimento.

Consta do documento desenvolvido pela equipe policial, a existência de poluição hídrica evidente pelo "[...] cheiro, cor do efluente despejado e particulados em suspensão encontrados [...]"

Nesse contexto, destaca-se que a recuperação do Rio Itajuba é objeto da ação civil pública n. 0000539-17.2014.8.24.0006 e do Inquérito Civil n. 06.2021.00001779-1.

Em que pese as compras e vendas envolvendo os lotes do loteamento e a cadeia sucessória que se instalou ao longo dos anos, a empresa demandada é a loteadora do Loteamento Jardim Praia do Grant, recaindo sobre ela, obviamente, a responsabilidade de implantação de todos os equipamentos necessários e previstos na lei do parcelamento do solo.

Outro ponto que se destaca e que impõe a necessária regularização do empreendimento, refere-se à provável comercialização clandestina dos lotes e da venda mediante "contratos de gavetas", sem registro perante o Ofício de Imóveis, com áreas divergentes ao projeto inicialmente aprovado pelo Município de Barra Velha.

Evidentemente, não se faz necessária a citação de todos os compradores e eventuais ocupantes dos imóveis objeto da presente ação civil pública, afinal, tratando-se de ação civil pública em defesa de interesse difuso, não se aplicam as normas do processo comum, incidindo regramento próprio em face da natureza do interesse em causa, ou seja, o princípio da solidariedade.

E, assim é pois a natureza difusa dos interesses, que importa necessariamente, em maior extensão dos danos e amplitude do número de causadores, reclama uma tutela mais eficaz, que não se coaduna com a citação individualizada de todos os adquirentes dos imóveis, sob pena de inviabilização da ação e conivência com a situação ilícita do empreendimento. A limitação dos litisconsórcio, nesses casos, significa privilegiar o exercício da defesa e a duração razoável do processo, que certamente seria eternizado pela pluralidade e conflito de interesses.

Até porque, tramitam perante o Juízo ações de usucapião e reintegração de posse envolvendo questões de interesse privado que não estão na esfera de atuação do Ministério Público, cuja presente demanda visa, tão somente, à regularização do empreendimento às normas ambientais e urbanísticas.

Embora os lotes do empreendimento possuam matrículas individualizadas abertas perante o Registro de Imóveis de Barra Velha, faz-se necessário o licenciamento ambiental corretivo, considerando as informações angariadas de que o loteamento está parcialmente equipado e crescendo de forma desordenada, sem qualquer controle por parte do Município de Barra Velha.

Nessa linha, frisa-se que o Município de Barra Velha, conhecedor da precariedade da infraestrutura do loteamento (inclusive, o Prefeito Interino foi notificado nos autos do Inquérito Civil n. 06.2016.00008064-6 e não apresentou qualquer resposta), não adotou providência concreta para a regularização ou imposição de limites para evitar danos ambientais e graves desordens urbanísticas, podendo fazê-los mediante o exercício regular de polícia ou até mesmo das vias judiciais próprias.

Cabe ressaltar, ainda, que por se tratar de um loteamento irregular, o parcelamento não está seguindo o padrão urbanístico previsto na Lei do Parcelamento do Solo Urbano e, enquanto isso, a comunidade que está se formando padece da falta da infraestrutura adequada.

Há, como se nota, uma desrespeito contínuo ao dever de todos de manter um meio ambiente ecologicamente equilibrado sem qualquer perspectiva de cessação por parte dos demandados, emergindo como alternativa proporcional, justa e necessária a presente ação civil pública que busca regularização do loteamento com a reparação da degradação ambiental levada a efeito pelos demandados.

Assim sendo, em razão do parcelamento de solo em desacordo com as exigências da Lei de Parcelamento de Solo, além de inexistir o devido licenciamento ambiental, não há outro caminho para solucionar o conflito, senão a propositura da presente ação civil pública.

DECIDO

Nos termos do art. 12, *caput*, da Lei n. 7.347/85 - LACP, *poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia*. No mesmo sentido é o art. 300 do Código de Processo Civil, aplicável ao caso por força do art. 19 da Lei n. 7.347/85: *A tutela provisória de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*.

No caso em tela, o MPSC pretende a concessão liminar a fim de evitar a comercialização de lotes, para evitar o registro de imóveis de forma irregular, para colocação de placas a fim de prevenir eventuais adquirentes e para a promoção do poder de Polícia, bem como, sanar as irregularidades apontadas, para que não se ampliem os danos causados aos padrões urbanísticos, ao meio ambiente, à saúde da população sem saneamento básico e energia elétrica, e certamente, a terceiros que venham adquirir lotes do loteamento objeto desta ação, desavisados das consequências de tal ato.

A **probabilidade do direito** se faz presente, frente ao exercício da atividade da empresa requerida, conforme documentação acostada, sobretudo o Inquérito Civil n. 06.2016.00008064-6 e Auto de Constatação n. 63/2023 da Polícia Militar Ambiental, de forma irregular, em desconformidade com a legislação pertinente, o risco ambiental e de risco aos consumidores em adquirirem terrenos de loteamento irregular.

Já o **perigo de dano** resta evidente no presente caso, haja vista que a continuidade das atividades importa na omissão às atividades irregulares e consequentes danos ambientais, com consequências significativas, inclusive à saúde pública e à coletividade.

Neste diapasão, mostra-se plausível a pretensão do MPSC, **até a necessária regularização**. O não deferimento do pedido seria permitir a continuidade da situação irregular e importaria iminente risco de dano ambiental. Outrossim, a afixação de placas em local visível, para o fim de informar que se trata de local interdito por ordem judicial é a forma necessária para alertar a população sobre compra de lotes irregulares.

I - Ante o exposto, **DEFIRO o pedido de tutela provisória de urgência** (CPC, art. 300 c/c Lei n. 7.347/85, arts. 12 e 19), para determinar:

(i) a indisponibilidade da fração ideal de 374.390,81 m² do imóvel de matrícula n. 7398 (Balneário Piçarras) pertencente à requerida CAMBORIÚ DE HOTEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e, para tanto, a **expedição de ofício ao Registro de Imóveis da Balneário Piçarras** para que averbe junto ao registro do imóvel a indisponibilidade do bem em decorrência desta ação judicial, e

(ii) seja **expedido ofício ao Ofício de Registro de Imóveis da Barra Velha** para que tome conhecimento desta ação e se abstenha de realizar qualquer registro a partir da matrícula n. 7398 do Registro de Imóveis da Balneário Piçarras;

(iii) a **obrigação de não fazer** para a requerida CAMBORIÚ DE HOTEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, consistente na proibição da transmissão de posse ou propriedade, a qualquer título, de lotes remanescentes ou frações ideais da gleba do imóvel de matrícula n. 7398, bem como da edificação de qualquer obra enquanto não regularizado o loteamento;

(iv) a **obrigação de fazer** para a requerida CAMBORIÚ DE HOTEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, **no prazo de 15 (quinze) dias**, consistente na fixação de placa de dimensões suficientes, não menor do que dois metros por dois metros, a dar publicidade do teor da decisão judicial, informando que o empreendimento encontra-se embargado por ordem judicial e que está proibida a venda de lotes no local, que deverá permanecer até liberação judicial, quando comprovado nos autos o exercício regular das atividades;

Fica a CAMBORIÚ DE HOTÉIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ciente de que **o descumprimento desta decisão importará multa diária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, a ser revertida ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados.

(v) a obrigação de fazer ao MUNICÍPIO DE BARRA VELHA, consistente na adoção de todas as medidas e providências necessárias, por meio de fiscalização, no exercício de seu poder de polícia, impedindo o avanço do loteamento irregular, bem como eventuais violações às normas ambientais no local, além de qualquer ocupação ou construção na área irregular.

II - **CITE-SE/INTIME-SE** a parte requerida para ciência desta decisão e cumprimento imediato da medida liminar, bem como para apresentar respostas e documentos relacionados ao pedido inicial, especificando detalhadamente as provas que pretende produzir, no prazo legal; observando-se o disposto nos artigos 219, 231 do CPC.

III - **Sobrevindo contestação**, INTIME-SE o MINISTÉRIO PÚBLICO para manifestar-se no prazo legal, ocasião em que deverá dizer quais provas pretende produzir, justificando, objetiva e fundamentadamente, sua relevância e pertinência (CPC, art. 357, II).

IV - Requerendo o MINISTÉRIO PÚBLICO informações e/ou juntada de novos documentos, INTIME-SE a parte requerida para o cumprimento, no prazo legal.

V - Com apresentação de informações e/ou documentos pela parte requerida, DÊ-SE nova vista ao MINISTÉRIO PÚBLICO.

INTIMEM-SE.

Documento eletrônico assinado por **GUSTAVO SCHLUPP WINTER, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310058907857v12** e do código CRC **e46a640e**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GUSTAVO SCHLUPP WINTER
Data e Hora: 10/5/2024, às 14:27:55

5002206-98.2024.8.24.0006

310058907857.V12