



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente

Registro: 2025.0000358425

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2046148-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Ubatuba, em que é agravante A3 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é agravado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), PAULO ALCIDES E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

PAULO AYROSA
RELATOR
ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente

Agravo de Instrumento Nº 2046148-64.2025.8.26.0000

Agravante : A3 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
Agravado : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Interessados : FRANCISCO ANDRÉ MENDONÇA VIEIRA E OUTROS
Comarca : Ubatuba – 1ª Vara
Juiz (a) : Marta Andréa Matos Marinho

V O T O Nº 56.130

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO POPULAR AMBIENTAL – TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA – QUESTIONAMENTO ACERCA DA EXISTÊNCIA OU NÃO DE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL À LUZ DA LEI Nº 12.651/2012 – VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES – PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 300, DO CPC – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando a possibilidade da existência de área de proteção ambiental em imóvel da ré, onde se pretende construir condomínio vertical residencial, pertinente a concessão da tutela antecipatória requerida, para suspender qualquer intervenção na área indicada na inicial, posto presentes os requisitos legais exigidos pelo art. 300, do CPC, a fim de evitar quaisquer práticas que possam acarretar mais danos ambientais em áreas protegidas, em respeito ao princípio da precaução (art. 225, § 1º, IV, da CF), ao menos neste momento de cognição sumária.

ALEX PEREIRA DE ALMEIDA ajuizou ação popular ambiental frente a **A3 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., LUCIANA FIORANTE COLELLA, RENATO FIORANTE COLELLA, JOSÉ CARLOS COLELLA, MUNICÍPIO DE UBATUBA, LUIZ OTÁVIO PINHO VIANA, MAYARA ALVES VALINAS e FRANCISCO ANDRÉ MENDONÇAVIEIRA**, tendo o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** assumido posteriormente o polo ativo da ação.

A MM. Juíza *a quo*, pela decisão de fls. 324/326 dos autos principais, concedeu a liminar requerida, para “*determinar a suspensão de todos os efeitos do alvará de construção nº 154/2024 emitido pela municipalidade e de todos os*

outros atos praticados pelo poder público municipal que autorizem o início e/ou o prosseguimento da construção e da implementação do empreendimento imobiliário em tela, notadamente referentes ao processo administrativo municipal nº SAU 11.377/2022 (denominado "Empreendimento Condomínio Residencial Mar Ribeira", localizado na Rua Sununga, nº 113, bairro Saco da Ribeira, Ubatuba/SP, contendo os imóveis de matrícula nº 23.495 e nº 23.767 do CRI de Ubatuba/SP, inscrição municipal nº 10.346.024-1)."

Inconformada, agrava de instrumento a corrê A3 Construtora e Incorporadora Ltda., almejando a reforma da decisão. Alega, em resumo, que não há qualquer irregularidade na aprovação do projeto pela Municipalidade, tendo em vista que o processo junto ao CONDEPHAAT está em reanálise e há expressa autorização da Municipalidade para a aprovação do órgão até a obtenção do habite-se; que nada impede o início das obras; que há declaração no sentido de que, caso até a conclusão do empreendimento não haja sistema de coleta de esgotos pela rede pública, se compromete em apresentar solução alternativa de coleta de esgoto; que não houve negativa da Sabesp, mas apenas transferência de responsabilidade ao empreendedor; que é vedado ao Poder Judiciário intervir na vontade administrativa, no caso, o alvará concedido pela Municipalidade; que seu projeto de construção cumpre todos os requisitos; que o indeferimento do Condephaat não está baseado em lei, não podendo prevalecer sobre ela; que não há dano ambiental a ser reparado, já que no imóvel não há qualquer vegetação nativa.

Foi negado o efeito suspensivo postulado (fls. 186/187). Contraminuta às fls. 196/199. Houve determinação para a realização de Inspeção Judicial no local dos empreendimentos (fl. 463), a qual não ocorreu (fls. 469/470). Manifestação dos autores da ação popular às fls. 479/502 e das empresas Parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça às fls. 204/206 e informações às fls. 208/210.

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe nego provimento.

ALEX PEREIRA DE ALMEIDA ajuizou ação popular ambiental frente a A3 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., LUCIANA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente

FIORANTE COLELLA, RENATO FIORANTE COLELLA, JOSÉ CARLOS COLELLA, MUNICÍPIO DE UBATUBA, LUIZ OTÁVIO PINHO VIANA, MAYARA ALVES VALINAS e FRANCISCO ANDRÉ MENDONÇAVIEIRA, tendo o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO assumido posteriormente o polo ativo da ação, com o fim de declarar nulos os atos administrativos que concederam as licenças e autorizações para a realização das obras referentes ao empreendimento denominado “Condomínio Residencial Mar Ribeira”, no Município de Ubatuba/SP.

A MM. Juíza *a quo*, pela decisão de fls. 324/326 dos autos principais, concedeu a liminar requerida, para “*determinar a suspensão de todos os efeitos do alvará de construção nº 154/2024 emitido pela municipalidade e de todos os outros atos praticados pelo poder público municipal que autorizem o início e/ou o prosseguimento da construção e da implementação do empreendimento imobiliário em tela, notadamente referentes ao processo administrativo municipal nº SAU 11.377/2022 (denominado "Empreendimento Condomínio Residencial Mar Ribeira", localizado na Rua Sununga, nº 113, bairro Saco da Ribeira, Ubatuba/SP, contendo os imóveis de matrícula nº 23.495 e nº 23.767 do CRI de Ubatuba/SP, inscrição municipal nº 10.346.024-1).*” Contra esta decisão se insurge a empresa corré A3, mas seu recurso não merece acolhimento.

É sabido que a obrigação para o atendimento da determinação constitucional de preservação do meio ambiente tem natureza *propter rem* e corresponde à responsabilidade objetiva e à função social da propriedade, de acordo com o princípio da reparação integral.

Com efeito, para a concessão da tutela antecipada, estabelecem os arts. 300 e 311, ambos do Código de Processo Civil:

“Art. 300: A tutela 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.

.....

Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

I - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;

II - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante;

III - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa;

IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente.”.

A antecipação de tutela requer a verossimilhança das alegações, pois se trata de verdadeiro adiantamento do que a sentença possa futuramente conceder.

Pelos documentos juntados aos autos da ação popular, em especial o Parecer Técnico do Condephaat às fls. 208/210 e despacho de fls. 239/241, é possível constatar que o imóvel estaria inserido em área de tombamento da Serra do Mar, sendo certo que referido órgão concluiu pelo indeferimento da obra sob o fundamento de que, *“conforme se verifica nas imagens – há indícios de prejuízo a seu destaque e visibilidade, que poderá se agravar caso haja se confirme a proliferação de edificações com volumetria equivalente, podendo ocasionar perda de visadas da Serra do Mar a partir da rodovia”*.

Ademais, a Sabesp informou que não oferece coleta de esgoto para o local do empreendimento, sendo que sequer há avaliação da Cetesb ou outro órgão ambiental competente sobre a viabilidade ambiental do empreendimento. Além disso, a própria Prefeitura de Ubatuba se manifestou no sentido de cancelar o alvará de construção concedido e embargar a obra, como se verifica às fls. 381/382 dos autos principais.

Havendo questionamentos a respeito da existência ou não de áreas de proteção ambiental no imóvel indicado na inicial, o que inviabilizaria, em tese, a continuidade das obras para construção de prédio residencial pela ré, sem a devida apreciação do tema pelos órgãos ambientais competentes, pertinente, ao menos neste momento de cognição sumária, a paralisação de quaisquer atividades que possam acarretar mais danos ao meio ambiente, em respeito ao princípio da precaução (art. 225, § 1º, IV, da CF), tal qual lançado na decisão agravada, matérias estas que deverão ser apuradas durante a instrução

processual, pela análise de laudos técnicos e eventual perícia judicial, se necessária.

Como bem observou a d. Magistrada de primeiro grau, *“entre as irregularidades, destacam-se a negativa expressa de aprovação do projeto de construção pelo CONDEPHAAT (fls. 184/260), previamente necessária no caso do imóvel em comento, e sem notícia de posterior aprovação pelo referido órgão; a ausência de rede de pública de coleta de esgoto no local pela SABESP (fls. 81), sem que haja prévio projeto técnico, de responsabilidade do empreendedor, aprovado por órgão competente, prevendo solução alternativa para o sistema de esgotamento, na forma do art. 45, §1º, da Lei nº 11.445/2007, do Código Sanitário do Estado de São Paulo, do Decreto Estadual nº 12.342 e dos demais normativos técnicos vigentes; a ausência de aprovação pela CETESB e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente”*.

Tem-se, pois, constatado o risco de dano irreparável ou de difícil reparação, diante das peculiaridades do caso, motivo pela qual a liminar deveria ter sido concedida, sobretudo no ponto que almeja a abstenção da ré em realizar quaisquer atividades que possam provocar danos ao meio ambiente, eis que com evidências nos autos.

Em assim sendo, se encontram presentes os requisitos legais permissivos da concessão da tutela cautelar, com incidência do Princípio da Precaução (art. 225, § 1º, IV, da CF), de forma a impedir que novas intervenções degradantes do meio ambiente em eventual área de proteção ambiental venham a existir.

Nesse aspecto, mister ressaltar que o art. 225 da CF impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de defender e preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações, dispondo no § 3º que **“as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados”**.

Como sabido, preservar não significa estritamente em manter a vegetação já existente, porquanto tal ação também é definida como sendo o *“conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem à proteção a longo prazo das espécies, habitats e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais”* (cf. “Dicionário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente

Jurídico”, Maria Helena Diniz, 2ª Ed., Ed. Saraiva).

Observa-se, por fim, que é pertinente o conhecimento do recurso, pois a decisão liminar não foi apenas no sentido de suspender a eficácia do alvará de construção nº 154/2024, mas também suspender *“todos os outros atos praticados pelo poder público municipal que autorizem o início e/ou o prosseguimento da construção e da implementação do empreendimento imobiliário em tela”*.

Portanto, não há motivo para a alteração da decisão agravada, que deve ser mantida nos exatos termos em que lançada.

Posto isto, nego provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. DE ANDRADE
Relator