

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DE SÃO PAULO

(Distribuição por conexão ao Proc. nº 1006808-94.2020.8.26.0004)

Assunto: O presente caso traz à apreciação judicial risco de grave lesão ao ordenamento jurídico, ao meio ambiente e aos interesses da comunidade, tendo em vista o iminente licenciamento pela Municipalidade de São Paulo de empreendimento imobiliário em área de proteção de nascentes situada no bairro da Pompéia, nesta Capital.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO, através do Promotor de Justiça que esta firma, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, a fim de propor, nos termos do artigo 129, inciso III da Constituição Federal e artigos 1º, inc. I, 5º, inc. I, e 21 da Lei nº 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública), e com base nos elementos de convicção coligidos no Inquérito Civil nº 652/14 da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA
COM PEDIDO LIMINAR

adotando o procedimento ordinário e solicitando a sua distribuição por conexão ao Processo nº 1006808-94.2020.8.26.0004, em face de:

EXTO TERRA EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS LTDA (“EXTO”), inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.269.584/0001-23, com sede à Avenida Eliseu de Almeida, nº 1415, 1º andar, sala 7, Butantã, São Paulo (SP), CEP 05533-000, na pessoa de seu representante legal;

MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, através de seu representante legal, com sede no Edifício Matarazzo, no Viaduto do Chá, nº 15, 10º andar, nesta Capital (SP), CEP 01002-020, email: gabinetepgm@prefeitura.sp.gov.br

em razão dos fatos e dos fundamentos legais a seguir expostos.

I) BREVE EXPLANAÇÃO DOS FATOS

1. Ao final do ano de 2014, recebeu o Ministério Público do Estado de São Paulo representação elaborada por munícipes, relatando que as nascentes, a vegetação e a fauna existentes na Praça Homero Silva, conhecida na comunidade como “Praça da Nascente”, situada ao lado da Rua André Casado com a Avenida Pompéia, nesta Capital, poderiam vir a ser colocadas em risco pela implantação de empreendimento imobiliário em imóveis vizinhos.

Segundo relataram, aquela praça se encontrava abandonada e sem ocupação, constituindo-se em local perigoso e evitado pela vizinhança, até que, no ano de 2013, um grupo de munícipes passou a dela cuidar, ali promovendo atividades culturais e ambientais, sendo, desde então, frequentada por famílias, casais, crianças e idosos, que ali podem contemplar a natureza, os pássaros e o lago formado pelas nascentes lá existentes.¹

2. Recebida a representação, foi instaurado pela Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, para apurar os riscos ambientais noticiados, o Inquérito Civil nº 14.0482.0000652/2014-6

¹ Pode-se ter uma ideia do trabalho realizado pela comunidade na manutenção da praça e de suas nascentes e olhos d'água nesta matéria da imprensa televisiva, que retrata alguns dos benefícios trazidos pela recuperação daqueles recursos hídricos. Link: [RIT Notícias - Lago combate Aedes Aegypti](#)

(doravante denominado nesta petição de “IC 652/14”), cujos autos acompanham a presente inicial.

3. Dentre as primeiras providências adotadas nas investigações dos fatos relatados, foi solicitado ao Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), órgão público com atribuição para tal, que confirmasse, em vistoria na referida praça, a existência das nascentes noticiadas (fls. 59).²

Em resposta, aquele Instituto encaminhou aos autos do inquérito a Informação Técnica O.P. 001/2015, mediante a qual afirmou que, em estudo de campo realizado em 30/12/2014, constatou a existência de quatro nascentes (“afloramentos d’água com fluxo”) no interior da praça (conforme localização apontada na planta de fls. 67), as quais afluíam para um lago artificial lá existente.

Posteriormente, realizou o IGC nova vistoria no local, na data de 26/02/2015, identificando não só aqueles quatro afloramentos d’água no interior da Praça Homero Silva, como também outros, nas testadas dos imóveis situados na Avenida Pompéia, ao lado daquela praça (vide plantas de fls. 217, 241 e 281).³

4. Corroborando tal informação, veio aos autos documentação remetida pela Procuradoria Geral do Município, oriunda da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), informando que a Praça Homero Silva foi criada como *espaço livre* do loteamento “Sumarezinho”, aprovado no ano de 1948, conforme planta juntada às fls. 76.⁴

Como se observa de tal planta oficial, originava-se precisamente na Praça Homero Silva um córrego, que cruzava a projetada Rua André Casado, fluindo à jusante ainda a céu aberto. Tal

² As menções às folhas nesta petição se referem à numeração original dos autos do Inquérito Civil nº 652/14.

³ Tais documentos foram copiados no link: [Plantas fls. 217, 241, 281](#)

⁴ Esta planta foi copiada no link: [Planta fl. 76](#)

informação também confirmou a notícia trazida pela representação, de que as nascentes naquela praça constituiriam o Córrego da Água Preta.

5. Também solicitada a prestar informações sobre a existência de nascentes na praça em questão, a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A (“EMPLASA”), órgão da Secretaria de Negócios Metropolitanos do Estado de São Paulo, responsável pela cartografia oficial do Estado de São Paulo, informou, através da documentação juntada às fls. 82 a 94, que, precisamente no local onde a planta de 1948 fornecida pela SMDU mostrava a existência do córrego, no ano de 1974, havia um *canal de drenagem*, ou seja, o mesmo já havia sido canalizado após a Rua André Casado. Informou, ainda, com base nas cartas do Sistema Cartográfico Metropolitano da Grande São Paulo, que era ele abastecido pelas águas oriundas da Praça Homero Silva (conforme demonstra o pontilhado vermelho na planta de fls. 83).^{5/6}

6. Após o recebimento de tais informações, foi noticiado encontrar-se em tramitação junto à Municipalidade de São Paulo o Processo Administrativo nº 2015-0.124.483-0, através do qual solicitou a requerida **EXTO TERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** a expedição de *alvará de aprovação e execução de edificação nova* para a implantação de empreendimento imobiliário nos imóveis situados na Avenida Pompéia, entre os números 2163 e 2203, contíguos à Praça Homero Silva.

7. Tendo em vista a possibilidade de ocorrência de restrições legais à edificação naqueles imóveis, dada a existência de áreas “*non aedificandi*” no entorno de nascentes, foi solicitado ao Centro de Apoio Operacional à Execução – CAEX, setor técnico do Ministério

⁵ Esta planta foi copiada no link: [Planta fl. 83](#)

⁶ O conhecimento das nascentes e olhos d’água há décadas na Praça Homero Silva é confirmado pelo depoimento de antiga moradora em imóvel vizinho, no vídeo que pode ser acessado pelo seguinte link: [Depoimento Denise da Paixao](#)

Público de São Paulo, que procedesse à vistoria na Praça Homero Silva e imóveis vizinhos, a fim de confirmar “*in loco*” a existência de nascentes, demarcando, ademais, as respectivas áreas de proteção (definidas pelo artigo 4º do Código Florestal, Lei nº 12.651/12, como “Áreas de Preservação Permanente”, APP’s).

8. Veio aos autos, então, o parecer técnico de fls. 287 a 305, elaborado pelo Geólogo Djalma Luiz Sanches, que, em vistorias realizadas nas datas 28/10/16 e 01/11/16, constatou a existência de todas as nascentes verificadas anteriormente pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC) e verificou que as suas respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP’s) incluem o imóvel da requerida EXTÓ, onde pretendida, em contradição às normas legais pertinentes, a implantação do empreendimento imobiliário.

II) DO PARECER TÉCNICO DO CAEX/MP

9. Conforme relatou o Geólogo Djalma Luiz Sanches,

“Nos dias 28 de outubro e 01 de novembro de 2016 foram realizadas as vistorias na Praça Homero Silva pela assistência técnica do CAEx, tendo sido identificadas as cinco nascentes reconhecidas pelo IGC dentro de seus limites.”

Cuidou o *Expert* de não só verificar tais afloramentos d’água, como fotografou-os todos, como pode ser visto às fls. 253 a 296 do IC 652/14.

10. Além das nascentes no interior da praça, identificou o Geólogo, também, a sequência de afloramentos d’água junto à calçada frontal aos imóveis situados na Av. Pompéia, conforme a descrição do IGC (Ponto P8).

Como relatou o parecer,

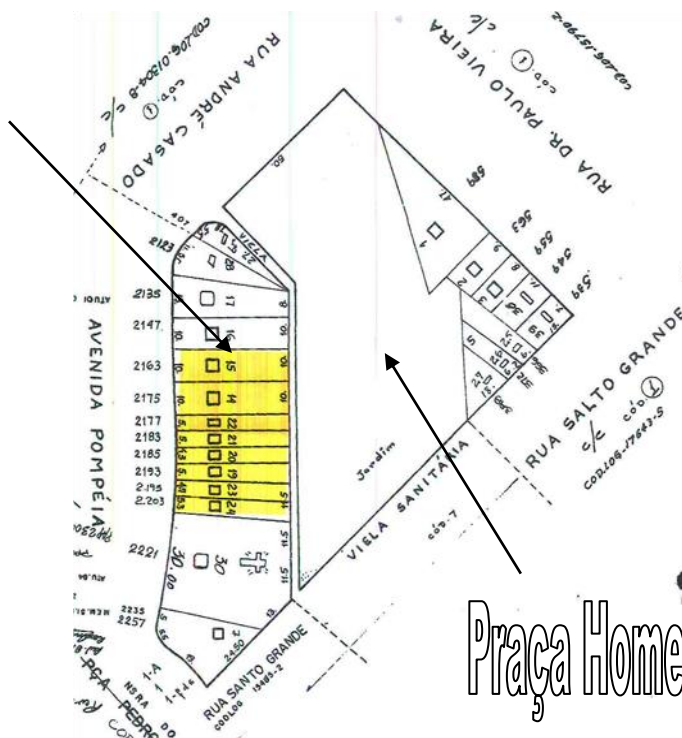
“Nesse local, todas as oito residências inseridas na área do projeto do edifício já tinham sido demolidas e o terreno tinha sido objeto de terraplenagem, incluindo a abertura de uma vala.

Na vistoria realizada no dia 28 de outubro estavam sendo executados trabalhos no fundo de uma vala aberta na parte frontal do terreno, que se entendia até o meio calçada.

No final dessa vala ocorria a surgência de água, que escoava para a sarjeta e por esta até a boca de lobo situada na Av. Pompéia próxima à esquina com a Rua André Casado.”

Figura 1. Local previsto para a construção de edifício

Projeto Edifício



Praça Homero Silva

Acrescentou o parecer que:

“O responsável pelos serviços que estavam em andamento na vala não permitiu a entrada na obra e justificou os trabalhos como sendo reparo na ligação de água da SABESP.

No entanto, a presença de manilha retirada da escavação que foi realizada na calçada, junto à rede coletora de esgoto da SABESP instalada nesse local, indica a possibilidade de ter sido executada irregularmente a interligação da drenagem das águas aflorantes do terreno nessa rede.

Deve-se ressaltar que depois de concluídos esses serviços as águas aflorantes, identificadas pelo IGC na calçada defronte aos imóveis que foram demolidos, deixaram de fluir na superfície.”⁷

Ao final de seu parecer, apontou a necessidade de esclarecimento do referido procedimento da requerida EXT0:

“Outro aspecto que requer esclarecimento diz respeito a possível interligação de drenagem de águas subterrâneas na rede de esgoto da SABESP, que pode configurar não só uma forma de burla, mas um procedimento não aceito pela companhia de saneamento.”

⁷ O documento de fls. 509 do IC 652/14, elaborado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, demonstra que poucos meses depois, em janeiro de 2017, já se observou, em vistoria no local, um pequeno fluxo de água no interior do imóvel do empreendimento, o qual fluía até o meio-fio defronte ao imóvel. Pelo informado pelo Coletivo Ocupe&Abraça às fls. 516, com a entrega de vídeos, fls. 517, tal fluxo de água já havia se intensificado em fevereiro de 2017.

11. A necessidade de proteção das nascentes levou o Legislador a instituir as *áreas de preservação permanente* no seu entorno de 50 metros, áreas onde não se permite edificação de empreendimentos imobiliários como aquele projetado pela ré EXTO.

Elaborou o autor do parecer técnico um criterioso documento técnico, através do qual aponta a localização de cada uma das nascentes observadas *in loco* e suas respectivas *áreas de preservação permanente*, bem como do imóvel onde pretendida a implantação do empreendimento imobiliário, concluindo, assim, que a totalidade de sua área se encontra em área de proteção das nascentes. Tal elucidativo elemento técnico foi juntado às fls. 302 dos autos do IC 652/14, sendo reproduzido a seguir:



12. Concluiu o *Expert*, então, que “a construção de um edifício de 22 pavimentos e três níveis de subsolo adjacente à Praça Homero Silva causarão impactos ambientais significativos, seja pelos aspectos paisagísticos, de insolação e de possíveis alterações nas vazões nas nascentes existentes nesses locais.”

13. Como se verá à frente, porém, não ofende a implantação do empreendimento em tela o ordenamento jurídico apenas pelo risco que traz de ocorrência de danos, o que já seria suficientemente grave, mas, fundamentalmente, por afrontar vedação legal, que não permite a sua implantação em *áreas de preservação permanente*.

III – DE OUTROS ELEMENTOS TÉCNICOS:

14. Os autores das Informações Técnicas do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC) apontadas no item 3 acima foram ouvidos na Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital sobre as vistorias realizadas para a elaboração daqueles documentos (fls. 329 do IC 652/14), ocasião em que seu Diretor informou que o IGC possuía um mapa topográfico do Município de São Paulo, elaborado no ano de 1971, que demonstraria que um córrego nascia na área da praça em questão, exatamente no local onde verificadas as nascentes apontadas pelo IGC. Tal mapa foi juntado aos autos às fls. 345, apontando em azul os cursos d'água da região, dentre os quais, efetivamente, se observa aquele originado nas nascentes existentes na Praça Homero Silva.⁸

15. Em reunião realizada na Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, alegou a requerida EXTO não existirem nascentes nos imóveis onde projetado o empreendimento imobiliário e que este se situaria fora das *áreas de preservação permanente* das nascentes existentes na Praça Homero Silva. Neste sentido, apresentou uma planta, que demonstraria esta última alegação (fls. 496).

⁸ Cópia deste mapa foi feita no link: [Planta fl. 345](#)

A análise de tal documento, porém, demonstra a sua precariedade técnica, para não dizer má-fé.

Primeiramente, observa-se que a referida planta omitiu da área a ser ocupada pelo empreendimento o lote nº 15, que é aquele situado no nº 2163 da Av. Pompéia, justamente a parte do empreendimento mais próxima das nascentes situadas na praça. Note-se que a própria requerida **EXTO** informara nos autos do inquérito civil (fls. 353) que aquele lote estava incorporado ao empreendimento.

Em segundo lugar, a distância de 70 metros informada pela planta apresentada pela empresa-ré entre uma das nascentes e o empreendimento, mostra-se grosseiramente equivocada, como pode ser observado do documento apresentado no parecer do CAEX/MP às fls. 302 (e reproduzido no item 11 acima), que demonstra que a real distância entre aquelas nascentes e o empreendimento é inferior a 35 metros, ou seja, menos da metade da distância afirmada pela requerida⁹.

16. Posteriormente, a requerida apresentou nos autos do inquérito civil um parecer, da lavra do Geólogo Oduvaldo Viana Jr. (integrante da Geointegra Engenharia Ambiental), denominado "*Avaliação Ambiental Preliminar e Caracterização Hidrogeológica*", o qual sustenta não ocorrerem nascentes nos imóveis onde projetado o empreendimento e que os afloramentos constatados pelo IGC na Praça Homero Silva decorreriam de águas pluviais retidas por substratos geológicos de menor permeabilidade, as quais se deslocariam lateralmente, podendo, onde o terreno apresenta maior declividade, aflorar em pontos específicos. Tais afloramentos, no entender do autor do parecer, cessariam na época de seca, sendo necessário, assim, avaliar a *perenidade* destas surgências d'água na Praça Homero Silva, característica considerada por ele essencial para que as mesmas possam vir a ser classificadas como nascentes (fls. 569/570).

⁹ Reincidiu a empresa-ré EXTO em sua tentativa de confundir as investigações, com a apresentação de nova planta às fls. 518/519, que trazem reiteradas informações absolutamente apartadas da realidade.

17. De sua feita, a entidade *Coletivo Ocupe&Abrace* apresentou aos autos outro parecer técnico, denominado “*Modelo Hidrológico Preliminar da Praça da Nascente*”, de autoria dos Geólogos Jorge Peñaranda e Hilton Lucio (fls. 718 a 740), através do qual apontam que a Praça da Nascente (Praça Homero Silva) apresenta singularidade, “*por ser o testemunho de uma geografia particular da região, que (devido a exceções geológicas) tem influência na dinâmica das águas superficiais e subterrâneas locais*”, considerando razoável assumir “*que quaisquer alterações antrópicas que possam influenciar na quantidade de água infiltrada e direção do fluxo das águas subterrâneas pode comprometer as funções ecológicas de alimentação de rios e riachos e sustentação da vida animal e vegetal no local*” (fls. 720). Após vistorias realizadas no local, apontaram os seus autores que uma parte das águas das chuvas se infiltra no solo da Praça Homero Silva para formar parte do fluxo de água subterrânea local, o que é evidenciado pela permanente presença de água que jorra na Avenida Pompéia e na Rua André Casado (fls. 734).

Ilustraram os autores do parecer o observado em campo com o seguinte modelo conceitual simplificado:

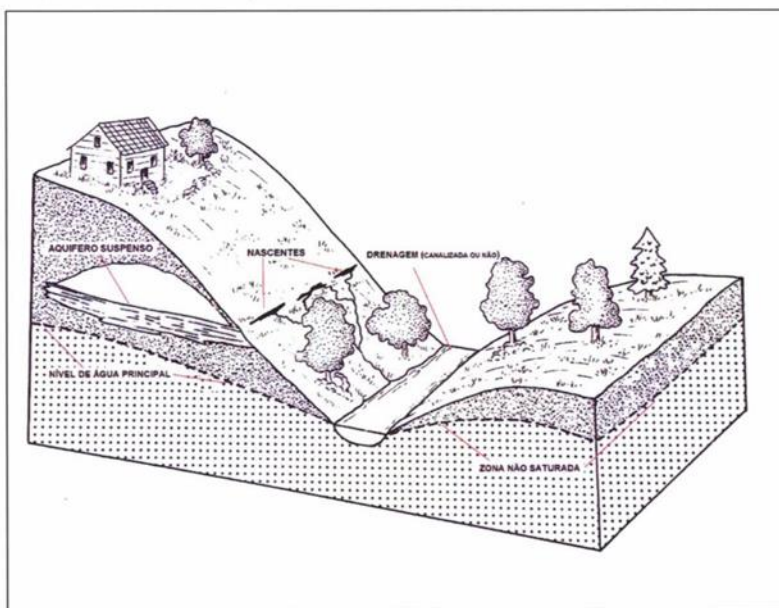


Figura 7 – Modelo conceitual simplificado (modificado de Fetter, 1994)

Concluem os autores que “a *pequena colina da praça faz parte da dinâmica hidrogeológica local como captador, armazenador e transmissor de fluxos de água locais*” (fls. 737), considerando razoável assumir que “*quaisquer alterações na capacidade de infiltração da água, do rebaixamento do lençol freático ou de contaminações tem consequências em aquíferos locais, rasos e livres*”, como o constatado naquele local, ocorrendo riscos para o contexto hidrogeológico da Praça Homero Silva em razão do desenvolvimento urbano, a dizer, da implantação de empreendimentos imobiliários em seu entorno (fls. 738).

18. A requerida EXT0 apresentou novo parecer técnico aos autos do inquérito civil, desta feita elaborado pelo Geólogo Álvaro Rodrigues dos Santos (da Ars Geologia Ltda.), denominado “*Relatório Técnico – Estudo Geológico-Hidrogeológico-Ambiental da Praça Homero Silva e Áreas Limítrofes*” (fls. 830 a 862). Tal relatório apresenta um quadro hidrogeológico assemelhado ao modelo exposto pelo parecer técnico abordado no item anterior, ao relatar que os afloramentos de água constatados na área da Praça Homero Silva decorreriam de lençóis de água ali existentes, formados por camadas geológicas de maior impermeabilidade, os quais não teriam contato com o lençol freático mais profundo, sendo, assim, lençóis “suspensos” ou “empoleirados”, como demonstrado, esquematicamente, na figura de fls. 839. Entende o autor do parecer técnico, entretanto, que as surgências de água a partir de tais lençóis suspensos não caracterizariam efetivas nascentes ou olhos d’água, na acepção do artigo 3º do Código Florestal (Lei 12.651/12), por não estarem associados ao **lençol freático regional**. Aduziu, ainda, que reformas realizadas na praça no ano de 2016 propiciaram um acréscimo de recarga de água nas áreas dos afloramentos, dado o sistema de drenagem das águas pluviais implantado no local.

19. Solicitada ao setor técnico deste Ministério Público (CAEX) a análise destes novos elementos de prova, elaborou o Geólogo Djalma Luiz Sanches o parecer técnico de fls. 883 a 913 do IC 652/14, através do qual apresentou aprofundado estudo acadêmico sobre os conflitos conceituais do que venha a ser uma nascente¹⁰, apontando que, dos vários autores pesquisados naquele trabalho científico-acadêmico, *“não foi feita qualquer menção ao **lençol freático regional** e muito menos à exigência de que o afloramento ou exfiltração de água subterrânea tenha de ser proveniente desse aquífero livre como condição para que se constitua uma nascente”* (fls. 899).

Aduziu que *“qualquer afloramento ou exfiltração natural de água subterrânea, de modo temporário ou perene, e cujos fluxos hidrológicos na fase superficial são integrados à rede de drenagem, ou seja, contribuem para a formação de um curso d’água, constitui uma nascente”*, esclarecendo que *“tal conceito atende, não apenas à legislação vigente, como também à Política Nacional do Meio Ambiente e à Política Nacional Recursos Hídricos”* (fls. 899).

Concluiu, deste modo, que:

“Assim, os afloramentos de água subterrânea constatados na Praça Homero Silva, que são integrados à rede de drenagem do Córrego Água Preta, constituem nascentes, independentemente de estarem associadas a lençóis suspensos, de suas intermitências ou vazões e devem ser protegidas, conforme determina as normas ambientais” (itálico nosso).

¹⁰ “Conflitos conceituais sobre nascentes de cursos d’água e propostas de especialistas”. Felipe, Miguel Fernandes & Magalhães Jr., Antônio Pereira (fls. 915 a 926 do IC 652/14).

20. Quanto aos afloramentos de água verificados no imóvel da requerida EXTO, constatou um fato da maior gravidade, consistente em alteração por prepostos da empresa-ré das condições de drenagem no imóvel por intervenções não autorizadas.

Neste sentido, informou que, quando de suas primeiras vistorias no local, nas datas de 28/10/16 e 01/11/16, verificou que estava sendo aberta uma vala na parte frontal do terreno, com a utilização de maquinário, além de manta filtrante, areia, brita e tubo plástico corrugado, materiais normalmente empregados em valas drenantes. Além da abertura da vala, aqueles prepostos escavaram o próprio passeio público defronte ao imóvel, em local próximo à rede coletora de esgotos da SABESP, provavelmente para irregularmente interligar a drenagem de água aflorante no terreno da requerida a esta rede pública. Observou o autor, na vistoria realizada dias depois, que aquela vala fora aterrada após a canalização da água aflorante e que fora re-concretado o passeio público, não se constatando mais o fluxo de água para o meio-fio (fls. 900 a 904).

Para averiguar tal intervenção não autorizada, foi solicitada à SABESP inspeção naquele local, o que veio a ocorrer na data de 29/11/17, ocasião em que foi aberta uma vala no passeio público, no mesmo local em que a empresa-ré havia realizado sua intervenção. Ali observou-se um ramal de esgotos oriundo de um dos imóveis demolidos no terreno da EXTO, o qual estava obstruído por areia e brita. Ao se retirar estes materiais da tubulação, imediatamente passou a jorrar água, primeiramente em jorro barrento e depois de aspecto cristalino. Após aguardar por cerca de 30 minutos que tal fluxo de água cessasse, o que não ocorreu, a SABESP selou (obstruiu) aquele ramal, voltando a aterrar a vala e a repor o passeio em concreto (fls. 905 a 908).¹¹

Conforme indicou o autor do parecer,

¹¹ Ver, sobre tal intervenção da SABESP, a sua Nota Técnica às fls. 782 a 785.

“Por todas essas observações e evidências não restou dúvida que as obras e serviços executados no interior do terreno da Exto Terra Empreendimentos Imobiliários, tiveram por objetivo o rebaixamento do lençol freático, por meio da vala drenante interligada a rede de esgoto da SABESP” (fls. 909).

E, tendo em vista os novos elementos técnicos analisados, apresentou as seguintes conclusões:

*“As informações disponíveis nos autos e as observações das vistorias e da inspeção realizadas, bem como a análise conceitual sobre o tema permitem concluir que **existem ao menos cinco nascentes dentro dos limites da Praça Homero Silva**.*

Existem evidências robustas de que as águas subterrâneas que afluíam no terreno da Exto Terra Empreendimentos Imobiliários, da Avenida Pompéia, foram rebaixadas por meio de vala drenante, interligadas à rede de esgoto, deixando de escoar pela superfície.

A construção de um edifício com projeto previsto inicialmente com 22 pavimentos e três níveis de subsolo adjacente à Praça Homero Silva causarão impactos ambientais significativos, seja pelos aspectos paisagísticos, de insolação e de possíveis alterações nas vazões nas nascentes existentes nesses locais.

Conforme observaram os geólogos Jorge Penaranda e Hilton Lucio no Modelo Hidrogeológico Preliminar da Praça da Nascente Pompeia, é razoável assumir que quaisquer alterações na capacidade de infiltração da água, do rebaixamento do lençol freático, ou de contaminações tem consequências em aquíferos locais, rasos e livres como este. Além disso, o desenvolvimento urbano potencializa riscos, tais como: alterações na qualidade da água local, alterações do fluxo de água e da funcionalidade hidráulica para com as surgências de água e córregos canalizados e modificações quanto à funcionalidade ecológica de corpos de água superficial e vegetação.

A documentação nova inserida nos autos não alteraram o entendimento de que as intervenções realizadas no terreno da Exto Terra Empreendimentos Imobiliários, da Avenida Pompéia, estão inseridas em Área de Preservação Permanente, definidas pelo raio de 50 metros das nascentes existentes na Praça Homero Silva e no seu entorno.” (grifo nosso)

21. Ofereceu a requerida EXTO nos autos do inquérito civil, então, um novo parecer técnico, elaborado pela MKR Consultoria, Serviços e Tecnologia, denominado “*Análise das Condições de Licenciamento do Empreendimento*”.

Consoante afirmado por seus autores, a edificação pretendida não causaria impactos, seja à vegetação, seja à paisagem, à insolação, ou, ainda, à hidrologia. Reiteraram a inexistência de *áreas de preservação permanente*, dado não ocorrer nascentes nem no imóvel destinado ao empreendimento, nem na praça vizinha (fls. 930 a 977).

22. Em contraposição, o Coletivo Ocupe&Abraça encaminhou ao inquérito o parecer “*Considerações Técnicas sobre o documento Relatório Técnico – Estudo Geológico-Hidrogeológico-Ambiental em Terreno Correspondente à Praça Homero Silva e Áreas Limítrofes*”, da lavra do Geólogo Hilton Aparecido Magri Lucio (fls. 981 a 987).

Segundo sustenta seu autor, a condição de perenidade das nascentes em questão é plenamente observada, tanto que, mesmo em períodos de seca, existe fluxo de água. Tal fato é reforçado, inclusive, pelo monitoramento da qualidade das águas das nascentes existentes na praça realizado pela entidade SOS Mata Atlântica desde o ano de 2014, em diversas épocas do ano, como demonstra o documento juntado às fls. 989.

Asseverou o autor do parecer, ademais, que “as nascentes observadas no local se tratam de genuíno resultado entre a movimentação do lençol freático (de pequena profundidade) com a superfície do local” (fls. 982).

Destaca-se a expressão “lençol freático”, por entender aquele Geólogo que tanto o lençol *regional*, mais profundo, quanto o lençol mais superficial, são considerados “lençóis freáticos”, não havendo razão para, a partir da profundidade do mesmo, excluir a caracterização das nascentes e olhos d’água, como feito no parecer objeto das “*Considerações Técnicas*” ora comentadas. Neste sentido, aponta que o estudo hidrogeológico apresentado pela EXTO confirma “os mecanismos básicos de formação de águas subterrâneas, a saber, infiltração no solo, saturação, deslocamento vertical e horizontal das águas infiltradas e aparecimento em pontos de intersecção da topografia com estas águas” (fls. 983).

Conforme afirma o autor do parecer, “não foram apresentadas quaisquer informações que permitam afirmar que não existe conexão entre as águas subterrâneas da área da praça com as da área onde as casas foram demolidas”, e que a sugestão de quaisquer medidas de intervenção no imóvel da requerida EXTO é absolutamente temerária com o grau de conhecimento hidrogeológico atual da área (fls. 985).

23. Quanto ao imóvel da requerida EXTO, foram apresentados por ela dois documentos no processo de licenciamento (PA nº 2015-0.124.483-0), através do qual empresas contratadas para realizar sondagens no solo e analisar a geologia local, informaram-lhe a respeito dos resultados obtidos.

Como pode ser visto das plantas de fls. 800 e 801 daquele processo administrativo¹², foram feitas sondagens no imóvel pela empresa *Solo Engenharia S/S Ltda.*, nos meses de abril e maio de 2017, em 8 diferentes pontos, tecnicamente distribuídos pelo terreno.

Em tal prospecção, foi encontrado o nível de água (N.A.), em 7 pontos, à distância de 0,45 a 1,68 metros da superfície, sendo que apenas a sondagem S7, situada na parte mais elevada do imóvel, encontrou o nível de água a mais de 3 metros da superfície.

Ou seja, o lençol de água se encontra, na quase totalidade do imóvel, logo abaixo da superfície, não sendo de se surpreender que tenha sido constatado, em várias oportunidades, o seu afloramento, com o escoamento de água pelo solo até o passeio público, situado num nível um pouco inferior.

Já o documento de fls. 802 a 805 daquele processo administrativo, elaborado pela empresa *Apoio Assessoria e Projeto de Fundações S/S Ltda.*¹³ e encaminhado no ano de 2020 aos órgãos licenciadores, traz relevantes informações sobre o constatado no imóvel, como pode ser verificado a seguir.

Informou aquela empresa à requerida EXTO:

“1 – Atendendo à solicitação de V. Sas., apresentamos nossas considerações quanto à implantação de subsolos na sua obra a ser executada à Av. Pompéia, 2177, 2183, 2185, 2193 e 2195 – Pompéia – São Paulo – SP.

(...)

¹² Vide cópia das plantas no link: [PA 2015-0.124.483-0 - fls. 800-801](#)

¹³ Vide cópia do documento no link: [PA 2015-0.124.483-0 - fls. 802-805](#)

6 – A posição do nível d'água do terreno, em meio às camadas muito moles e sua relação com os solos nas profundidades ao seu redor é que devem orientar nossa análise quanto ao desempenho da escavação para os subsolos.

7 – A grande extensão da camada de argila muito mole, sob toda a extensão do terreno e por certo também sob os terrenos vizinhos, faz com que o efeito desta drenagem, se espalhe por uma área muito maior. Acrescente-se a este fator, a presença de areia fina sob estas argilas, o que representa uma continuidade no lençol de água no terreno.

8 - As argilas muito moles, tem grande sensibilidade quanto à variação da água presente nelas. A diminuição da água presente em sua estrutura ou o seu ressecamento, provocam uma variação do seu volume, que resultam, em termos práticos, no seu "encolhimento".

8.1 - É o que na Mecânica dos Solos é conhecido por adensamento, fenômeno responsável pelo recalque ou rebaixamento da própria superfície do terreno ou das fundações, pisos ou estruturas nele apoiadas.

9 - Assim, mesmo com a utilização das técnicas e procedimentos adequados, para a implantação de subsolos abaixo do nível d'água há o risco de que, devido ao rebaixamento do nível do lençol freático, ocorram danos aos terrenos, ruas, imóveis, utilidades e instalações públicas devido ao fenômeno do adensamento dos solos superficiais.

10 - Esse mesmo processo pode se prolongar ao longo do tempo, após a conclusão da obra, devido ao bombeamento permanente de água para manter secos os subsolos profundos.

11 - Os danos que se costuma observar em situações análogas são de magnitude variável e de difícil avaliação quanto à sua extensão, podendo seus efeitos serem sentidos a várias quadras de distância, como foi observado em casos antigos (grifo nosso).

Percebe-se a complexidade trazida ao próprio aproveitamento do imóvel para o empreendimento, que, com mais de 22 pavimentos, necessitará, se edificado, de sólidas fundações, que, por si só, podem vir a afetar as condições hidrogeológicas locais, incluindo aquelas que propiciam a surgência das nascentes e olhos d'água da Praça Homero Silva.

24. Em síntese, os elementos coligidos no inquérito civil que acompanha a presente inicial demonstram claramente a existência de nascentes e olhos d'água, seja na Praça Homero Silva, seja no interior do imóvel onde a requerida EXTO pretende implantar o empreendimento imobiliário.

Pode-se resumir tais elementos nos seguintes itens:

a) O Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), órgão público com atribuição legal para tal, após a realização de vistorias *in loco*, atestou a existência de diversos *afloramentos de água com fluxo* tanto no interior da praça, quanto no imóvel da requerida (fls. 67, 217, 241 e 281);

b) Mapa topográfico do Município de São Paulo elaborado no ano de 1971 demonstra que um córrego nascia na área da praça em questão, exatamente no local onde verificadas as nascentes apontadas pelo IGC (fls. 329 e 345);

c) A planta oficial do loteamento "Sumarezinho", aprovado pela Municipalidade de São Paulo no ano de 1948, aponta que se originava precisamente na Praça Homero Silva um córrego, o qual cruzava a projetada Rua André Casado, fluindo à jusante ainda a céu aberto (fls. 76);

d) A EMPLASA, órgão da Secretaria de Negócios Metropolitanos do Estado de São Paulo responsável pela cartografia oficial do Estado de São Paulo, informou, através da documentação juntada às fls. 82 a 94, que no ano de 1974, precisamente no local onde a planta de aprovação do loteamento de 1948 mostrava a existência do córrego, havia um *canal de drenagem*, ou seja, aquele curso d'água havia

sido canalizado após a Rua André Casado; informou, ainda, com base nas cartas do Sistema Cartográfico Metropolitano da Grande São Paulo, que era ele abastecido pelas águas oriundas da Praça Homero Silva (conforme demonstra o pontilhado vermelho na planta de fls. 83);

e) O parecer técnico de fls. 287 a 305, elaborado pelo geólogo do setor técnico deste Ministério Público de São Paulo (CAEX), Djalma Luiz Sanches, apontou que, em vistorias realizadas no local, foi constatada a existência de todas as nascentes verificadas anteriormente pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC) e que as suas respectivas *Áreas de Preservação Permanente* (APP's) incluem o imóvel da requerida EXTÓ, onde pretendida a implantação do empreendimento imobiliário (fls. 302);

f) Parecer técnico de autoria dos Geólogos Jorge Peñaranda e Hilton Lucio (fls. 718 a 740) apontou, após a realização de vistorias no local, que o contexto da Praça Homero Silva funciona como *captador, armazenador e transmissor de fluxos de água locais*" (fls. 737);

g) O parecer complementar do CAEX/MP (fls. 899) apontou não ser acolhido pelo conhecimento técnico especializado o posicionamento de consultor contratado pela requerida EXTÓ, de que somente afloramentos d'água oriundos do lençol freático profundo ("regional") caracterizariam as nascentes, na acepção técnica e legal do termo;

h) Apontou, ainda, que *obras* executadas no interior do imóvel da requerida EXTÓ tiveram por objetivo o rebaixamento do lençol freático, por meio de vala drenante (fls. 909);

i) O parecer da lavra do Geólogo Hilton Aparecido Magri Lucio (fls. 981 a 987) atestou a condição de *perenidade* das nascentes em questão, inclusive nos períodos de seca;

j) Tal fato é confirmado pelo monitoramento periódico da qualidade das águas das nascentes existentes na praça, realizada pela entidade SOS Mata Atlântica desde o ano de 2014, em diversas épocas do ano, inclusive nos períodos de seca (fls. 989);

l) Corroborou o posicionamento do CAEX o parecer do Geólogo Hilton Aparecido Magri Lucio (fls. 981 a 987), ao afirmar que *“as nascentes observadas no local se tratam de genuíno resultado entre a movimentação do lençol freático (de pequena profundidade) com a superfície do local”* (fls. 982).

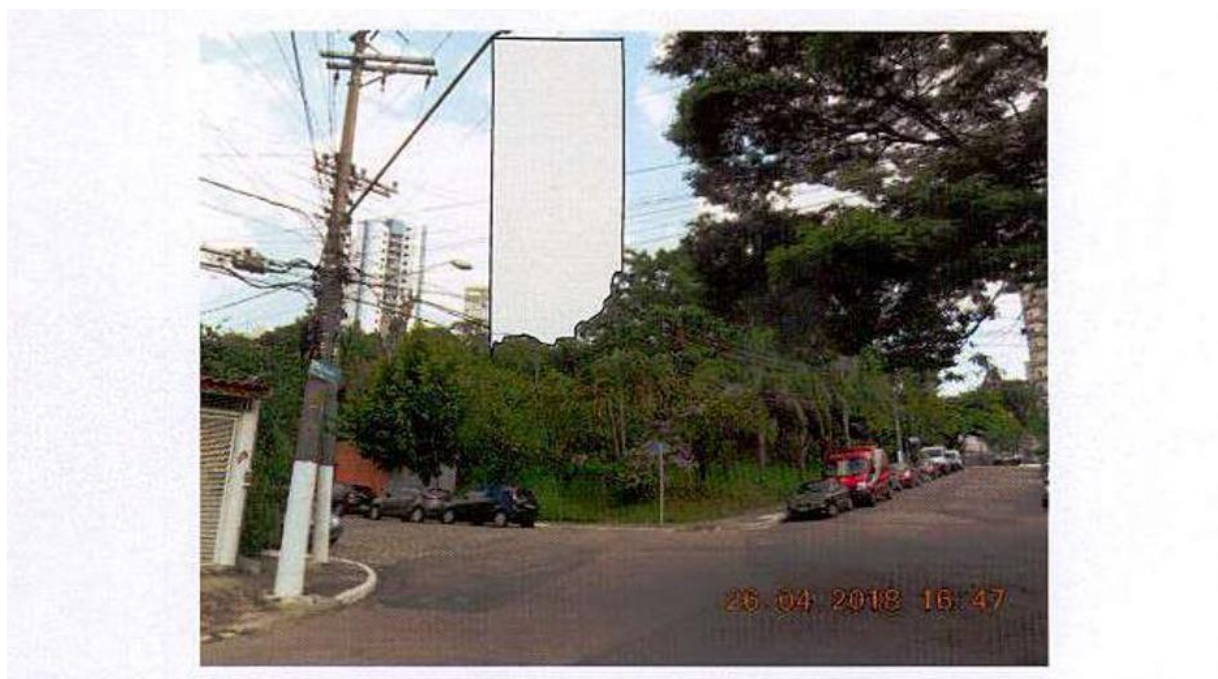
25. Como será demonstrado adiante, a existência de *áreas de preservação permanente* no entorno das nascentes verificadas no local traz obstáculo intransponível para a implantação do empreendimento imobiliário da requerida EXTO no imóvel em tela, o que deveria ser devidamente levado em conta no seu licenciamento pela Municipalidade de São Paulo. No entanto, não é o que se verifica até o presente, sendo colocado em risco, assim, este inestimável bem ambiental da comunidade paulistana, como se verá adiante.

26. Além da edificação ilegal em APP, o que também merece a devida atenção por parte desse E. Poder Jurisdicional são os *impactos causados ao meio ambiente e à qualidade de vida* da comunidade pela construção de uma torre de mais de 24 pavimentos a menos de 5 metros de distância da Praça Homero Silva.

Como já apontado no item 21 acima, a requerida EXTO apresentou um estudo elaborado pela MKR Consultoria, Serviços e Tecnologia, denominado *“Análise das Condições de Licenciamento do Empreendimento”* (fls. 930 a 977), através do qual fez simulações do sombreamento a ser causado à praça (fls. 941/943) e do impacto paisagístico acarretado pelo empreendimento (fls. 964).

O que deve ser ressaltado é que, ao contrário das conclusões a que chegaram os autores daquele trabalho, as próprias simulações que fizeram demonstram o significativo e indesejável impacto que o altíssimo edifício trará em termos de sombreamento, de dano paisagístico, de perda de privacidade, enfim, de qualidade de vida e bem-estar da população.

Observe-se a simulação trazida pela ilustração 3.2-2 às fls. 964, reproduzida a seguir.



Nela vislumbra-se que a torre (mesmo quando observada de fora da praça), virá a dominar a paisagem, que, antes, pertencia apenas às árvores, ao lago e aos equipamentos de lazer.

Parece sintomático que os autores daquele parecer, como se nota das legendas das fotografias de fls. 964, só consigam imaginar que o impacto paisagístico se dê de fora para dentro da praça, isto é, do ponto de vista de alguém que a observasse da rua, talvez de dentro de um veículo. Não chegam nem mesmo a cogitar que a edificação da torre pretendida seja um *impacto paisagístico em si*, especialmente para quem, em busca de um contato com a natureza, com a flora e a fauna, se valha da assim chamada Praça da Nascente. Os frequentadores da Praça Homero Silva, se permitida a consumação do dano a ser causado pelo empreendimento, não mais observarão apenas a fauna e a flora, num refúgio saudável da agitada vida urbana, mas sim, se

depararão com uma torre, imponente, inevitável, aproximadamente da mesma altura que o prestigiado Conjunto Nacional na Avenida Paulista!

Como negar o impacto de tal empreendimento sobre a tranquilidade e o lazer dos frequentadores daquela pequena réstia de natureza, revelada pelo trabalho coletivo da comunidade, já que dela pouco cuidava o Poder Público?¹⁴

A depender da Municipalidade de São Paulo, que já se omitia no passado de sua obrigação de manutenção da Praça Homero Silva, e, agora, negligencia de seu dever constitucional de defesa do meio ambiente ecologicamente equilibrado, este pequeno oásis em breve se perderá.

É o que se exporá a seguir.

IV – DA DEFICIENTE ANÁLISE DAS RESTRIÇÕES AMBIENTAIS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL PELOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS

A) DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2015-0.124.483-0

27. Com o objetivo de obter o licenciamento do empreendimento imobiliário projetado para seu imóvel, a requerida EXTO protocolizou na Prefeitura Municipal de São Paulo, na data de 13/05/15, pedido de expedição de alvará de aprovação e execução de edificação nova, sendo, então, instaurado o Processo Administrativo Municipal nº 2015-0.124.483-0.¹⁵

¹⁴ Talvez auxilie nesta reflexão o depoimento do Professor da Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo, Dr. Paulo Saldiva, no vídeo que pode ser acessado por este link: [Depoimento Dr. Paulo Saldiva - Prof Medicina USP - Comitê OMS](#)

Ou, ainda, o trabalho em vídeo do Instituto Alana a respeito da importância do contato das crianças com os bens ambientais, que teve por cenário e foco a praça objeto deste processo, e que pode ser visto através do seguinte link: [Portal Namu - Criança Precisa de Praça](#)

¹⁵ Cópia do Processo Administrativo nº 2015-0.124.483-0 foi autuada como “Anexo I” do Inquérito Civil nº 652/14, que acompanha esta inicial.

Pelo requerimento apresentado, verifica-se que o empreendimento consiste na edificação de um edifício com 22 pavimentos, de uso misto (comercial e residencial) com 188 apartamentos e altura de 76,92 metros, a ser construído em imóvel com 1807m², contíguo à Praça Homero Silva.¹⁶

28. Como pode ser observado de fls. 113 do processo administrativo em tela¹⁷, logo no início de sua tramitação deu ciência esta Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital aos órgãos municipais licenciadores da existência do Inquérito Civil nº 652/14, com o objetivo de apurar eventual violação do ordenamento pela implantação do empreendimento imobiliário em imóvel situado em *área de preservação permanente* de nascentes.

29. Dada tal notícia, solicitou a Coordenadora da Divisão Técnica da Secretaria Municipal de Licenciamento – RESID-G à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana (SIURB), que informasse se o imóvel era atingido por faixa “*non aedificandi*” de córrego ou área de preservação permanente (APP) de nascente (fls. 122).

30. Em que pese a clareza da solicitação, determinou o Diretor de Divisão de Projetos de Águas Pluviais da SIURB que o setor de topografia averiguasse, em vistoria, se havia *córrego* ou *galeria* lindeira ao lote que receberia o empreendimento (fls. 125), nenhuma menção fazendo à necessidade de verificar a existência nascentes.

¹⁶ Foi aberta a matrícula nº 129.894 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, unificando 8 imóveis vizinhos (vide fls. 148 do Anexo I).

¹⁷ Neste tópico, as remissões à numeração de folhas se referem à numeração das folhas do Anexo I do IC 652/14, isto é, do Processo Administrativo nº 2015-0.124.483-0.

31. Informou o Setor de Topografia da SIURB, então, que em vistoria ao local não foi constatada a existência de *córrego* ou *galeria* que atingisse o imóvel em questão, nada esclarecendo, assim, sobre as nascentes (fls. 126).

32. Após uma análise inicial do requerimento da empresa EXTO, foi o pedido indeferido na data de 19/10/16 em razão de incorreções técnicas do projeto do empreendimento (fls. 139).

33. Protocolizou a requerida EXTO um *pedido de reconsideração* daquela decisão, informando haver apresentado mapa oficial, extraído dos arquivos do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), como afirmou, “*órgão competente ao mapeamento de todo o território paulista, dedicado a cartografia detalhada e precisa*”, que comprovaria “*inexistir na área em comento, bem como em sua proximidade, qualquer córrego e/ou nascente que pudesse inviabilizar o projeto*” (fls. 147).¹⁸

Em nova petição, afirmou a requerida EXTO ao órgão municipal licenciador, de forma indevida e apartada da realidade, que esta Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital não apurara nos autos do Inquérito Civil nº 652/14 qualquer irregularidade que pudesse impossibilitar a realização do empreendimento objeto daquele processo administrativo. E procurando fugir das restrições trazidas pela existência de nascentes, afirmou que havia uma manilha quebrada, a qual possivelmente teria sido confundida com um afloramento de água (fls. 162).

34. Noticiou esta Promotoria de Justiça ao órgão licenciador municipal, então, que o posicionamento da Promotoria de

¹⁸ Observa-se da sequência de fatos que a requerida EXTO, a partir do momento em que o IGC atestou existirem as nascentes, não mais reconheceu a sua autoridade legal e técnica para dirimir esta questão, apresentando sucessivos pareceres de consultores por ela contratados, sustentando posição em contrário ao órgão público, como já relatado anteriormente nesta petição.

Justiça do Meio Ambiente da Capital, com base na vistoria realizada pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), era de que havia *restrição insuperável* ao licenciamento do empreendimento, em face das áreas de preservação permanente das nascentes (fls. 238).

35. Tendo a Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital solicitado ao órgão licenciador que esclarecesse as providências adotadas em face da existência das *nascentes* (fls. 270), a Coordenadora de Edificação de Uso Residencial da Secretaria Municipal de Licenciamento – RESID-G informou que o processo havia sido remetido à SIURB, “*solicitando informações sobre a existência de área de preservação permanente (APP), córrego ou nascente*”, e que aquele órgão havia realizado vistoria no local e asseverado que não constataria *córrego* nas proximidades do imóvel, tendo retornado os autos com a informação de que o imóvel “*não é atingido por fluxos de água*”.

Informou ela, ainda, que a questão da existência ou não de nascentes é analisada com base nos documentos apresentados pelo interessado (a empresa-ré EXTO) e que o projeto por ele entregue não demonstrava *área de preservação permanente (APP)* de córregos, galerias ou nascentes, afirmando, ainda, sem qualquer análise crítica, que ele apresentara documentação informando que uma manilha quebrada poderia ter sido confundida com nascente (fls. 275)!

Ou seja, mesmo tomando conhecimento da documentação encaminhada por este Ministério Público, demonstrando a existência de nascentes, preferiu a autoridade licenciadora (edilícia) acatar a afirmação não comprovada do interessado (EXTO), de que tudo se trataria, possivelmente, de uma manilha quebrada...

36. Noticiou-se naquele processo administrativo, entretanto, que o licenciamento havia sido impugnado por uma munícipe, com base nas questões ambientais levantadas, o que levou à autuação do **Processo Administrativo nº 2017-0.011.137-6**.¹⁹ E que, dados os

¹⁹ Cuja cópia foi autuada como “Anexo II” do IC 652/14.

fatos motivadores daquela impugnação, aquele processo seria encaminhado à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, para análise das questões apresentadas, em especial quanto à existência de nascentes e à necessidade de se proceder ao licenciamento *ambiental* do empreendimento, sustando-se, então, o andamento do Processo Administrativo nº 2015-0.124.483-0, referente ao alvará de aprovação e execução do empreendimento (fls. 283).

B) DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2017-0.011.137-6

37. A análise da documentação juntada aos autos do PA nº 2017-0.011.137-6 demonstra que a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente não procedeu a uma correta análise de todos os elementos técnicos que lhe foram apresentados, conforme se descreverá a seguir.

38. A primeira manifestação daquela Secretaria se deu através do Departamento de Planejamento Ambiental – DEPLAN-1 na data de 07/02/17, da lavra dos Engenheiros Ricardo Walder Elias e Guilherme Avellar Marti, os quais informaram que, em vistoria realizada em 31/01/17 na Praça Homero Silva, observaram um lago artificial oriundo de afloramentos d'água, conforme Informação Técnica P.F. 031/2014 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC) (fls. 148, vº), de onde concluíram “*que há indícios da existência de nascentes e/ou olhos d'água que caracterizariam APP(s), conforme o Código Florestal*”. Recomendaram que o DEPAVE se manifestasse sobre a caracterização de APP pelo IGC, para uma definição conclusiva quanto à existência de nascentes e olhos d'água (fls. 149).²⁰ Recomendaram, ainda, que fosse elaborado *estudo dos impactos ambientais* causados pelo empreendimento, inclusive quanto à redução de insolação na praça (fls. 149, vº).

²⁰ A remissão à numeração, neste e nos próximos tópicos, se refere à numeração original do Processo Administrativo nº 2017-0.011.137-6, copiado no Anexo II do IC 652/14.

39. Pronunciou-se o DEPAVE, então, pela Engenheira Agrônoma Maria Paula Marcondes, que informou haver realizado vistoria *no imóvel objeto do processo de licenciamento*, onde não observou qualquer nascente, na acepção do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), ou seja, *“afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d’água”* (fls. 154). Afirmou, ainda, ser pertinente (...) *“a demarcação precisa da faixa de APP das nascentes presentes na Praça Homero Silva (...)”* (grifo nosso).

40. A requerida EXT0 apresentou nos autos do processo administrativo ora comentado o estudo *“Avaliação Ambiental Preliminar e Caracterização Hidrogeológica”*, já abordado no item 16 desta inicial (fls. 197 a 240).

41. A entidade *Coletivo Ocupe&Abrace* ingressou no processo administrativo, apresentando cópia do Parecer Técnico do CAEX/MP, elaborado pelo Geólogo Djalma Luiz Sanches, que confirmara em vistoria a existência das nascentes constatadas pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), como já exposto nos itens 9 a 12 desta inicial (fls. 329 a 349).

Fez juntar, também, o parecer elaborado pelos Geólogos Jorge Penaranda e Hilton Lúcio (fls. 350 a 372), que também concluiu pela existência das nascentes, como já exposto no item 17 desta inicial.

Trouxe aos autos, ademais (fls. 380), matéria jornalística a respeito de intervenção de munícipes defronte ao imóvel onde pretendido o empreendimento, os quais retiraram uma parte do concreto do passeio público, a fim de demonstrar o afloramento do lençol

freático, sendo que, a partir da retirada da cobertura de concreto, efetivamente começou a fluir água na calçada.²¹

Noticiou, ainda, que a empresa-ré estava procedendo a intervenções em seu imóvel, na data de 10 novembro de 2017, que incluíam o serviço de *desentupimento por alta pressão* de tubulações existentes no terreno (fls. 380).

Relatou, além disso, que, dias após, em 29/11/17, foi feita uma escavação no passeio público defronte ao imóvel por prepostos da SABESP. Ao ser questionado um empregado daquela empresa pública sobre o que havia sido verificado, informou este que observaram que estava fluindo água a partir do imóvel da requerida EXTO e que prepostos desta haviam feito uma ligação indevida na tubulação da SABESP.

Quanto a este último fato, aquele Coletivo juntou ao processo administrativo em tela a transcrição de uma conversa telefônica com um funcionário da SABESP no dia seguinte, na qual este relatara que havia sido constatado fluxo de água de nascente (ou mina) no interior do imóvel (fls. 383 a 388).

Informou aquele Coletivo à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, também, sobre dois estudos, inclusive uma dissertação de mestrado da Universidade de São Paulo, que relataram o dano ambiental causado por empreendimento da requerida EXTO na vizinhança do Parque da Água Branca, consistente no esgotamento de uma de suas nascentes (fls. 391).

Por fim, informou o Coletivo que as nascentes existentes na Praça Homero Silva eram *perenes*, o que era verificável pelas avaliações periódicas da qualidade de suas águas, realizadas pela entidade SOS Mata Atlântica desde o ano de 2014, inclusive nos períodos de seca (fls. 392).

²¹ Como pode ser visto no vídeo salvo no seguinte endereço da rede mundial "internet": <https://jornalistaslivres.org/em-sao-paulo-um-movimento-silencioso-pela-ampliacao-da-praca-homero-silva/>

42. A requerida EXTÓ fez juntar aos autos do processo administrativo o “*Relatório Técnico – Estudo Geológico-Hidrogeológico-Ambiental da Praça Homero Silva e Áreas Limítrofes*”, elaborado pelo Geólogo Álvaro Rodrigues dos Santos, comentado no item 18 acima (fls. 419 a 451).

43. O DEPAVE informou, na sequência, não ter profissionais para atender à solicitação do DECONT-2/GTAIA, através da Informação Técnica nº 168/DECONT-2/GTAIA/2017, para que fosse elaborada “*manifestação conclusiva sobre a existência de nascentes e Áreas de Preservação Permanente*”, devolvendo a questão, assim, ao próprio DECONT (fls. 455).

44. Foi juntado aos autos, então, o Parecer Técnico nº 05/DECONT-G/2018, elaborado pelo Geólogo Juliano Ribeiro Formigoni (fls. 459 a 478) do DECONT-2/GTAIA.

Este profissional, entretanto, ao invés de analisar todos os elementos técnicos que haviam sido juntados aos autos do processo administrativo, seja pela requerida EXTÓ, seja pela solicitante que lhe deu origem, ou ainda pelo Coletivo Ocupe&Abraça, se restringiu, como pode ser verificado da epígrafe e da introdução de seu parecer técnico, a analisar o *Estudo Geológico-Hidrogeológico-Ambiental da Praça Homero Silva e Áreas Limítrofes*, elaborado pelo Geólogo Álvaro Rodrigues dos Santos a pedido da requerida EXTÓ.

“*Analisar*” não é o verbo correto para demonstrar o trabalho realizado pelo referido profissional, posto que o que fez foi simplesmente *copiar*, do início ao fim, aquele relatório apresentado pela empresa interessada, sem qualquer análise crítica de seu conteúdo, *vis-à-vis* os demais elementos existentes nos autos do processo administrativo, fugindo do que teria sido um saudável exercício de contraditório administrativo ou uma desejável ponderação de diferentes informações técnicas e relatos de fatos ocorridos e observados.

Como tal parecer é central na decisão final da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, pedimos *venia* para nos alongarmos um pouco mais sobre o seu conteúdo.

Inicia o servidor municipal sua “análise” daquele Estudo Geológico-Hidrogeológico-Ambiental, relatando que “já em seu *Capítulo 2, o Responsável Técnico apresenta uma definição quanto a nascentes:*” (...) abrindo aspas, então, para transcrever trecho do relatório “analisado”, o que faz ao longo de três parágrafos (fls. 462).

Insere, então, mais uma frase: “*No Capítulo 3, o Responsável Técnico faz uma explanação quanto às Características Geológicas e Geomorfológicas da área de interesse:*” Abre novas aspas, e transcreve mais três parágrafos do relatório que deveria analisar (fls. 463).

Como pode ser visto ao longo de todo seu “parecer técnico”, fez o mesmo em relação aos Capítulos 4, 5, 6, 7 e 8 daquele Estudo (*vide* fls. 463 a 476 do processo administrativo).

Finalmente, apresentou suas “*considerações finais e conclusões*” (fls. 477), que, apesar da falta de aspas, são cópias fiéis das conclusões apresentadas em seu *Estudo Geológico-Hidrogeológico-Ambiental* pelo consultor contratado pela requerida EXTO, como se verifica de fls. 450 do processo administrativo.

45. Deste modo, deixou o autor do parecer ora comentado de levar em consideração os vários elementos que tinha às mãos para uma análise mais abalizada, a saber:

a) As Informações Técnicas oriundas do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), órgão estadual com atribuição de fazer verificação da existência de nascentes em campo, que atestaram a efetiva existência de tais nascentes;

b) O parecer técnico do CAEX/MP, elaborado pelo Geólogo Djalma Luiz Sanches, confirmando a existência daquelas nascentes;

c) O parecer técnico elaborado pelos Geólogos Jorge Penaranda e Hilton Lúcio (fls. 350 a 372), que também concluiu pela existência das nascentes;

d) Os documentos oriundos da entidade SOS Mata Atlântica (fls. 22), que informam que monitora desde o ano de 2014 as nascentes existentes na Praça Homero Silva, inclusive no período de seca (ou seja, as águas continuam a fluir, mesmo sem qualquer chuva prévia);

e) A existência de inúmeros vídeos e fotografias testemunhando o afloramento de água no imóvel onde se pretende executar o empreendimento.

Não se deu ao trabalho o autor do parecer de confrontar o *Estudo Geológico-Hidrogeológico-Ambiental* apresentado pela proponente do empreendimento (a requerida EXTO) com tais elementos técnicos apresentados pela comunidade, analisando-os detidamente e, assim, alcançando conclusões devidamente fundamentadas.

Por tal motivo, é que se traz à superior apreciação desse Poder Judiciário tais questões técnicas, para que possa ser cumprida a contento a obrigação imposta ao Poder Público pelo artigo 225 da Constituição da República, de defesa e preservação do direito das presentes e futuras gerações ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

46. Na sequência da instrução daquele processo administrativo, manifestou-se, então, a representante do DEPAVE, considerando, de modo equivocado, haver sido feita “*uma minuciosa análise técnica*” pelo parecer comentado no item anterior, concluindo, assim, que “*os afloramentos d’água registrados pelo IGC na Praça Homero Silva não se constituem como nascentes naturais*” e que, desta forma, “*não há presença de Áreas de Preservação Permanente de nascentes ou de olhos d’água perenes nos locais correspondentes aos pontos P1, P2, P3, P4 e P7 mapeados pelo IGC*” (fls. 481).

47. Dias após a entrega do Parecer Técnico nº 05/DECONT-G/2018, comentado no item 44 desta inicial, o Geólogo Juliano Ribeiro Formigoni apresentou um segundo parecer, elaborado no âmbito do PA nº 6027.2018/0003659-4, referente à Consulta Prévia sobre a necessidade de o empreendimento ser ou não licenciado ambientalmente pelos órgãos ambientais municipais (parecer RCP nº 07/DECONT-2/GTAIA/2018).

Uma vez mais, o referido profissional, desta feita em coautoria, baseou-se integral e unilateralmente nos subsídios apresentados à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente pela requerida EXTO, reiterando as conclusões a que chegara naquele parecer anterior, acrescentadas de aspectos adicionais, como a avaliação dos impactos à vegetação, pelo sombreamento acarretado pela edificação a ser construída, e à paisagem, pela presença do edifício ao lado da Praça Homero Silva, considerando-os não significativos, razão pela qual entendeu dispensável o licenciamento ambiental (fls. 483 a 493).

48. Tomando conhecimento das conclusões a que chegara o órgão ambiental municipal, o Coletivo Ocupe&Abraça apresentou um *pedido de reconsideração*, argumentando que o Parecer Técnico nº 05/DECONT-G/2018 não levava em consideração quaisquer dos elementos técnicos que haviam sido apresentados ao órgão ambiental (que não os elaborados pelos profissionais contratados pela requerida EXTO), incluindo o parecer da lavra dos Geólogos Jorge Pañaranda e Hilton Lucio e o parecer do CAEX/MP, considerando-os ambos elaborados por profissionais competentes e de comprovada experiência, que concluíram pela existência das nascentes e alertaram para uma série de questões que não foram esclarecidas em nenhum dos documentos submetidos pela requerida EXTO àquela Secretaria (fls. 500 a 502).

Como destacado no pedido de reconsideração:

“Este fato constitui flagrante conflito com boas práticas técnicas, como a de se considerar todas as informações disponíveis no processo e constitui também flagrante confronto com os princípios básicos constitucionais, como o do contraditório e da ampla defesa, ao apresentar apenas as considerações apresentadas pelos consultores da EXTO” (fls. 501).

Acrescentou, ainda, que:

“O ato praticado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, por meio da emissão de um parecer totalmente parcial, e em favor da EXTO, pode ocasionar um dano irreparável às nascentes da Praça Homero Silva” (fls. 502).

Informou também diversos *links* de vídeos com depoimentos de moradores do bairro sobre a existência de nascentes na Praça Homero Silva e entorno, considerando que as imagens e depoimentos fariam por si só.

E destacou a necessidade, no caso, de adoção do *princípio da precaução*, dado o antecedente da empresa EXTO no empreendimento ao lado do Parque da Água Branca, que causara o esgotamento de uma das nascentes daquele parque, conforme estudos apresentados ao órgão ambiental (fls. 502).

Ademais, juntou documentos comprobatórios das medições da qualidade das águas das nascentes feitas, inclusive, nos períodos de seca (fls. 516 a 518) e mais 22 vídeos sobre as nascentes.²²

²² *Vide*, como exemplo o curto, mas relevante, filme realizado pela entidade no interior do lago formado pelas águas das nascentes e olhos d'água existentes na praça, que mostra a rica fauna ali existente. Link: [Um Mergulho no Lago da Praça da Nascente](#)

49 Entretanto, nenhuma consequência prática tiveram tais argumentos e novos elementos, já que o autor do Parecer Técnico nº 05/DECONT-G/2018, novamente sem enfrentar a fundo todos os elementos presentes no processo administrativo, reiterou o conteúdo daquele parecer, como também do parecer RCP nº 07/DECONT-2/GTAIA/2018 (fls. 536 a 545).

50. Restituíram-se os autos de ambos os processos administrativos (PA nº 2015-0.124.483-0 e PA nº 2017-0.011.137-6), então, à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, na data de 13/08/19, para prosseguimento do licenciamento edilício do empreendimento (fls. 547).

51. Tendo sido retomado o andamento do processo de licenciamento edilício (PA nº 2015-0.124.483-0), com a publicação de um “Comunique-se”, interpôs o Coletivo Ocupe&Abraça *Recurso Administrativo* perante a SMUL, reiterando que os elementos técnicos apresentados à SVMA no PA nº 2017-0.011.137-6 foram desconsiderados, em conduta dotada de parcialidade e com violação aos princípios constitucionais que regem a Administração Pública (fls. 553/555). Levou aos autos, para instrução de seu pedido, cópia de novo parecer do CAEX/MP (fls. 584 a 593).

52. A decisão do titular da SMUL, publicada na edição de 23/01/21 do Diário Oficial da Cidade de São Paulo (fls. 1303) foi no sentido de não conhecer daquele *Recurso Administrativo*, entendendo-o descabido na hipótese, motivo pelo qual foi dado prosseguimento ao andamento do PA nº 2015-0.124.483-0, para o licenciamento do empreendimento, o que implica em risco concreto e atual às nascentes e olhos d’água existentes no local.

53. Como mencionado no item 48 acima, após a elaboração dos pareceres técnicos da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente rechaçando a existência de restrições ambientais ao empreendimento, solicitou a Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital que o setor técnico do Ministério Público os analisasse, bem como que apreciasse também os outros elementos técnicos juntados aos autos após o seu último parecer, vindo aos autos do Inquérito Civil nº 652/14, então, o Parecer Técnico Complementar nº 0508059 do CAEX (juntado às fls. 1189 a 1207 do IC 652/14).²³

Consoante explanado por seu autor, o Geólogo Djalma Luiz Sanches,

“Da análise dos documentos inseridos nos autos fica evidente que o foco principal das questões controversas está relacionado ao conceito de nascentes, trazido aos autos pelo consultor da Exto Terra Empreendimentos Imobiliários Ltda., geólogo Álvaro Rodrigues dos Santos.”²⁴

Tal evidência já havia sido observada no Parecer Técnico nº 0186727 deste CAEx, gerando uma análise baseada na legislação e em artigos acadêmicos, com destaque ao trabalho que se propôs a estabelecer uma definição precisa de nascente, construída a partir da avaliação da opinião de pesquisadores obtida pelo método Delphi.

(...)

Outro aspecto importante, que já foi mencionado, diz respeito ao fato de que os vários autores pesquisados nesse trabalho científico acadêmico, não fazem qualquer menção ao lençol freático

²³ A partir daqui, retomam-se as remissões às folhas dos autos principais do IC 652/14.

²⁴ Parecer este acatado em suas decisões pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

regional e muito menos à exigência de que o afloramento ou exfiltração de água subterrânea tenha de ser proveniente desse aquífero livre como condição para que se constitua uma nascente.

O consultor da Exto diverge dos demais pesquisadores ao afirmar que lençóis suspensos ou empoleirados que possam gerar pequenas surgências intermitentes e sem potência suficiente para formar um curso d'água de caráter mais permanente não podem ser consideradas nascentes".²⁵

E ressalta relevante aspecto da questão:

“É importante ressaltar que em decisão, o STF – Supremo Tribunal Federal estendeu a obrigatoriedade de delimitação de APPs para as nascentes e olhos d'água de caráter intermitente.

Note-se que a Lei não especifica as condições do lençol freático, citando-o de forma ampla o suficiente para abarcar toda a complexidade das nascentes, considera a possibilidade de intermitência e não faz menção à potência do fluxo.”

E, analisando outro parecer técnico, que foi desprezado pelo autor dos pareceres da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, afirma:

*“Para o hidrogeólogo Hilton Aparecido Magri Lucio, o documento do consultor da empresa EXTO não contribui para o entendimento de aspectos importantes da hidrogeologia local, **incluindo***

²⁵ E nem “olhos d'água”, conforme definição do Código Florestal, acrescentamos.

informações que não condizem com o que é observado no local. A perenidade, que é apontada equivocadamente como requisito para a obrigatoriedade da delimitação de uma APP, é plenamente observada, mesmo em período de seca, existindo fluxo de água tanto na área onde foram demolidas as casas como em várias outras áreas limítrofes.

No entendimento deste especialista, as nascentes observadas na praça Homero Silva se tratam de genuíno resultado entre a movimentação do lençol freático (de pequena profundidade) com a superfície do local. Mesmo que se confirme a existência de camadas impermeáveis próximas ou que interceptam a superfície do terreno que propiciam com que as águas suspensas saturam o horizonte superficial do solo e de origem às surgências d'água, tais aspectos confirmam os mecanismos básicos de formação de água subterrânea: infiltração no solo; saturação; deslocamento vertical e horizontal das águas infiltradas e aparecimento em pontos de interseção da topografia com estas águas. “

(...)

“Segundo este especialista em hidrogeologia, o documento do consultor é falho em razão da ausência de dados das investigações citadas e de levantamentos não realizados, que impossibilitam comprovar as hipóteses apresentadas.

Com base numa série de documentos técnicos, inclusive um de caráter histórico, o hidrogeólogo afirma que a presença de nascentes no local é confirmada, atestando a sua perenidade, potência e significância ambiental.”

E quanto aos trabalhos elaborados pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, aponta que:

“Tais pontos controvertidos não foram objeto de análise pela Prefeitura de São Paulo, tanto no Parecer Técnico Nº 05/ DECONT-G/2018 como no RCP Nº 07/DECONT-2/GTAIA/2018. Sem fazer referências às alegações dos hidrogeólogos Jorge Penaranda e Hilton Aparecido Magri Lucio e da assistência técnica do CAEx, os órgãos do Município reproduzem fielmente as principais constatações, definições, conceitos, considerações, interpretações, análises e conclusões do consultor da Exto, geólogo Álvaro Rodrigues dos Santos.”

E conclui, reiterando seu posicionamento técnico a respeito da controvérsia:

“As novas informações disponíveis nos autos não mudam as conclusões já exaradas em pareceres anteriores que **existem ao menos cinco nascentes dentro dos limites da Praça Homero Silva.**

Existem evidências robustas de que as águas subterrâneas que afluíam no terreno da Exto Terra Empreendimentos Imobiliários, da Avenida Pompéia, foram rebaixadas por meio de vala drenante, interligadas à rede de esgoto, deixando de escoar pela superfície.

É de entendimento deste CAEx que a construção de um edifício, com 22 pavimentos adjacente à Praça Homero Silva com um afastamento mínimo entre seus limites, mesmo com a remoção de três

subsolos do projeto original, causarão impactos ambientais, seja pelos aspectos paisagísticos e de insolação.

Tanto o Parecer Técnico Nº 05/ DECONT-G/2018 como o RCP Nº 07/DECONT-2/GTAIA/2018 não analisaram os pontos controvertidos apresentados pelos hidrogeólogos Jorge Penaranda e Hilton Aparecido Magri Lucio, bem como da assistência técnica do CAEx.

A documentação nova inserida nos autos não altera também o entendimento de que as intervenções realizadas e planejadas no terreno da Exto Terra Empreendimentos Imobiliários, da Avenida Pompéia, estão inseridas em Área de Preservação Permanente, definidas pelo raio de 50 metros das nascentes existentes na Praça Homero Silva e no seu entorno” (fls. 1206/1207, grifo nosso).

54. Portanto, a retomada do andamento do processo de licenciamento edilício do empreendimento, podendo, a qualquer momento, dar causa à expedição do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, traz risco concreto de dano aos bens ambientais existentes no local, incluindo aqueles existentes na Praça Homero Silva (considerada pela legislação municipal uma Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM), em contradição direta ao ordenamento jurídico pátrio, o que só poderá ser evitado com a ponderada e firme atuação desse E. Poder Judiciário.²⁶

²⁶ Uma visão abrangente dos bens ambientais existentes na Praça Homero Silva e do trabalho da comunidade para a sua preservação pode ser vista no vídeo “A Nascente Mora Aqui”, no seguinte link: [A Nascente Mora Aqui \(2020\)](#)

V) DO DIREITO

55. Nosso ordenamento jurídico protege as nascentes e olhos d'água existentes na Praça Homero Silva e arredores por normas promulgadas tanto pela União, quanto pelo Estado e pelo Município de São Paulo.

A – MANDAMENTOS CONSTITUCIONAIS

56. Estabeleceu a Constituição da República, em seu artigo 225, as colunas mestras do sistema de preservação ambiental em nosso país, definindo *o meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida, constituindo-se como direito de todos*. Impôs ainda o *caput* daquele artigo, ao Poder Público e à coletividade, o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

57. Tal importância conferiu o Constituinte a este direito, que no parágrafo 1º do mesmo artigo previu uma série de incumbências ao Poder Público para assegurar a sua efetividade. Assim, afirma a Carta Magna incumbir ao Poder Público:

"III - definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifique sua proteção;

IV - exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo

prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade;

(...)

VII - proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade".

B – DAS NORMAS CONSTITUCIONAIS ESTADUAIS

58. Também o constituinte estadual demonstrou claramente a sua preocupação com a degradação ambiental de nossas cidades.

No artigo 180 da Carta Maior Paulista, afirmou que “no estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

*I – o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a **garantia do bem estar de seus habitantes;***

(...)

*III – a **preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;***

*IV – a **criação e manutenção de áreas especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;***

*V – a observância de normas urbanísticas, de segurança, higiene e **qualidade de vida (...)**".*

O seu artigo 193 rezou que: “O Estado, mediante lei, criará um sistema de administração da qualidade ambiental, proteção, controle e desenvolvimento do meio ambiente e uso adequado dos recursos naturais, para organizar, coordenar e integrar as ações de órgãos e entidades da administração pública direta e indireta, assegurada a participação da coletividade, com o fim de:

“IX - preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais das espécies e dos ecossistemas;

XX - controlar e fiscalizar obras, atividades, processos produtivos e empreendimentos que, direta ou indiretamente, possam causar degradação do meio ambiente, adotando medidas preventivas ou corretivas e aplicando as sanções administrativas pertinentes”.

E seu artigo 197 dispôs serem “áreas de proteção permanente”: II - as **nascentes**, os mananciais e matas ciliares.

E seu artigo 206 estipulou que:

*“As águas subterrâneas, reservas estratégicas para o desenvolvimento econômico-social e valiosas para o suprimento de água às populações, **deverão ter programa permanente de conservação e proteção** contra poluição e superexploração, com diretrizes em lei”.*

Deixa claro o constituinte estadual, finalmente, o princípio ambiental que deve reger a atividade econômica, ao dispor, no artigo 192 da Carta Magna Estadual, que “a execução de obras, atividades, processos produtivos e empreendimentos e a exploração de recursos naturais de qualquer espécie, quer pelo setor público, quer pelo privado, **serão admitidas se houver resguardo do meio ambiente ecologicamente equilibrado**”.

Não são, à evidência, normas meramente programáticas, sem maior efeito prático. Trata-se, isto sim, de normas que condicionam a atividade pública e privada no Estado de São Paulo, em especial a de seus empreendedores.

C – DO CÓDIGO FLORESTAL

59. As normas mais diretamente relacionadas à controvérsia trazida à apreciação desse E. Poder Judiciário são aquelas que compõem o Código Florestal (Lei nº 12.651/12).

Definiu o seu artigo 3º os conceitos legais de “Área de Preservação Permanente”, “nascente” e “olho d’água”:

“Art. 3º - Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XVII - nascente: afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d’água; (Vide ADIN Nº 4.903)

XVIII - olho d’água: afloramento natural do lençol freático, mesmo que intermitente”.

E o artigo 4º dispôs a respeito da ocorrência das Áreas de Preservação Permanente:

“Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

(...)

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d’água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros”.

Note-se, pela definição legal, que somente as nascentes e olhos d’água *perenes* dariam ensejo a *áreas de preservação permanente* em seu entorno. Entretanto, o julgamento do Excelso Supremo Tribunal Federal na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 4.903/DF deu *interpretação conforme* ao artigo 4º, inciso IV, da Lei n. 12.651/2017, com vistas a reconhecer que os entornos das nascentes e dos olhos d’água *intermitentes* também configuram área de preservação permanente (APP).

Segundo definiu aquela Corte Maior,

“Exclusão das nascentes e dos olhos d’água intermitentes das áreas de preservação permanente: Interpretações diversas surgem da análise sistemática dos incisos I e IV do artigo 4º da Lei n. 12.651/2017. Embora o artigo 4º, inciso IV, apenas tenha protegido o entorno de nascentes e olhos d’água perenes, o art. 4º, inciso I, protege, como áreas de preservação permanente, “as faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros” (grifo nosso). *In casu*, a polissemia abrange duas interpretações: a

primeira inclui as nascentes e os olhos d'água intermitentes como APPs; a segunda os exclui. Assim, cabe ao STF selecionar a interpretação que melhor maximize a eficácia das normas constitucionais. Considerando que o art. 225, §1º, da Constituição Federal, determina que incumbe ao Poder Público *"preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e promover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas"*, a interpretação mais protetiva deve ser selecionada. O Projeto de Lei n. 350/2015 (Autoria do Dep. Fed. Sarney Filho), em trâmite perante a Câmara Federal, prevê alteração nesse sentido no novo Código Florestal. A proteção das nascentes e olhos d'água é essencial para a existência dos cursos d'água que deles se originam, especialmente quanto aos rios intermitentes, muito presentes em áreas de seca e de estiagem;

CONCLUSÃO : interpretação conforme ao artigo 4º, inciso IV, da Lei n. 12.651/2017, com vistas a reconhecer que os entornos das nascentes e dos olhos d'água intermitentes configuram área de preservação permanente (APP)."

60. Não paira qualquer dúvida, assim, de que o entorno de 50 metros ao redor de nascentes e olhos d'água intermitentes também configura *área de preservação permanente*.

Parece relevante destacar este aspecto apenas para facilitar a compreensão do caso ora *sub judice*.

Assim, tem-se que, para a configuração de área de preservação permanente, não há a necessidade de que a surgência de água dê início a um curso d'água, dado que a existência de olho d'água,

que, por definição legal, não dá origem a curso d'água, também enseja a configuração de *área de preservação permanente*.

Destaca-se tal aspecto não pelo fato de que os afloramentos de água existentes na Praça Homero Silva e arredores não deem origem a curso d'água, tendo em vista que vários elementos probatórios juntados aos autos do Inquérito Civil nº 652/14 demonstram que aquelas surgências de água dão origem, juntamente com outras na região, ao Córrego da Água Preta. Portanto, tais surgências são classificadas, pelo conceito legal, como efetivas "*nascentes*". Ao que se chama a atenção, neste passo, é que mesmo que as surgências de água brotassem e se esgotassem nos próprios arredores de onde surgem, mesmo neste caso, ocorrem as *áreas de preservação permanente*, pois, tais surgências seriam legalmente classificadas como "*olhos d'água*".

Portanto, os únicos requisitos para que se configure a *área de preservação permanente* é que haja um afloramento *natural* de água (decorrente da natureza, e não de intervenção humana), e que dê origem a um fluxo de água *perene* ou *intermitente*.

Em que pese a tentativa da requerida EXT0 de fazer crer que os afloramentos de água na Praça Homero Silva e arredores não caracterizariam nascentes ou olhos d'água, tal tentativa se mostra infrutífera, restando clarividente que os afloramentos de água têm razões naturais, o que nem mesmo o consultor por ela contratado pôde negar.

As suas alegações relativas a reformas que teriam ocorrido na Praça Homero Silva no ano de 2016, que fariam com que a região dos afloramentos fosse alimentada pelas águas das chuvas, drenadas pela intervenção humana, em nada alteram esta conclusão.

Primeiro, porque, como demonstram as provas coligidas, aquelas surgências de água fluem desde sempre, sendo certo que a vizinhança já cuida das mesmas muito antes da ocorrência daquela reforma em 2016.

Em segundo lugar, pelo fato de que os afloramentos de água são *perenes*, não param de ocorrer nem mesmo nas épocas de seca, após meses sem ocorrência de chuvas.

Portanto, tais afloramentos de água são *naturais*, não originados de intervenção humana, dando ensejo, deste modo, à configuração de *áreas de preservação permanente* no seu entorno de 50 metros, como demonstrado no documento juntado às fls. 302 do Inquérito Civil nº 652/14 (e copiado no item 11 acima).

61. Nas *áreas de preservação permanente*, conforme disposto no Código Florestal, não se permite a edificação de empreendimentos como o pretendido pela requerida EXTO, como pode ser observado de seu artigo 8º:

“Art. 8º - A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.”

Traz o artigo 3º a definição do que sejam as hipóteses de utilidade pública, interesse social e baixo impacto ambiental:

“Art. 3º - Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

VIII - utilidade pública:

a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

b) as obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano aprovados pelos Municípios, saneamento, energia, telecomunicações, radiodifusão, bem como mineração, exceto, neste

último caso, a extração de areia, argila, saibro e cascalho;

c) atividades e obras de defesa civil;

d) atividades que comprovadamente proporcionem melhorias na proteção das funções ambientais referidas no inciso II deste artigo;

e) outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo federal;

IX - interesse social:

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas;

b) a exploração agroflorestal sustentável praticada na pequena propriedade ou posse rural familiar ou por povos e comunidades tradicionais, desde que não descaracterize a cobertura vegetal existente e não prejudique a função ambiental da área;

c) a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas, observadas as condições estabelecidas nesta Lei;

d) a regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

e) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes

tratados para projetos cujos recursos hídricos são partes integrantes e essenciais da atividade;

f) as atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente;

g) outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional à atividade proposta, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo federal;

X - atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental:

a) abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso d'água, ao acesso de pessoas e animais para a obtenção de água ou à retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável;

b) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;

c) implantação de trilhas para o desenvolvimento do ecoturismo;

d) construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;

e) construção de moradia de agricultores familiares, remanescentes de comunidades quilombolas e outras populações extrativistas e tradicionais em áreas rurais, onde o abastecimento de água se dê pelo esforço próprio dos moradores;

f) construção e manutenção de cercas na propriedade;

g) pesquisa científica relativa a recursos ambientais, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;

h) coleta de produtos não madeireiros para fins de subsistência e produção de mudas, como sementes, castanhas e frutos, respeitada a legislação específica de acesso a recursos genéticos;

i) plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique supressão da vegetação existente nem prejudique a função ambiental da área;

j) exploração agroflorestal e manejo florestal sustentável, comunitário e familiar, incluindo a extração de produtos florestais não madeireiros, desde que não descaracterizem a cobertura vegetal nativa existente nem prejudiquem a função ambiental da área;

k) outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventuais e de baixo impacto ambiental em ato do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA ou dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente.

Conforme pode ser observado da direta leitura dos dispositivos acima transcritos, não se enquadra o empreendimento da requerida EXTO nas hipóteses de intervenção autorizada nas áreas de preservação permanente, sendo a sua implantação no imóvel para o qual projetado, assim, vedada pelo ordenamento.

A proteção de tais áreas de preservação permanente (assim como a preservação do meio ambiente de forma geral) não é objeto, como não poderia deixar de ser, apenas da atenção do Constituinte e do Legislador federal, tendo iluminado, também a atuação da Legislatura Paulista e Paulistana, como se verá a seguir.

D – DA DELIBERAÇÃO NORMATIVA CONSEMA Nº 01/2018

62. Tendo em vista a atribuição conferida ao Conselho Estadual do Meio Ambiente – CONSEMA pelo artigo 9º, inciso XIV, “a” da Lei Complementar Federal nº 140/2011, de definir a tipologia dos empreendimentos e das atividades *de potencial impacto local*, cujo licenciamento *ambiental* compete aos Municípios, expediu o CONSEMA de São Paulo a Deliberação Normativa nº 01/2018, através da qual estipulou ser da competência municipal o licenciamento ambiental dos empreendimentos e atividades definidos no Anexo I daquela Deliberação (art. 1º).²⁷

O Anexo I arrolou dentre os empreendimentos e atividades que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local:

“9. Intervenção em áreas de preservação permanente desprovidas de vegetação nativa; supressão de vegetação pioneira ou exótica em áreas de preservação permanente; supressão de fragmento de vegetação nativa e de árvores nativas isoladas, dentro ou fora de áreas de preservação permanente, nas hipóteses em que a supressão ou a intervenção sejam admitidas pela legislação ambiental e tenham a finalidade de construção de residências ou implantação de outras edificações ou atividades que não sejam objeto de licenciamento ambiental específico nas esferas federal e estadual, quando localizadas em área urbana”.

²⁷ Vide cópia da Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2018 no seguinte link: [Deliberação-Consema-nº-01-2018](#)

Portanto, dado situar-se o imóvel onde pretendido o empreendimento *sub judice* em área de *área de preservação permanente*, mostra-se obrigatório o seu licenciamento *ambiental*, o que, porém, não foi acatado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, que, através do parecer RCP nº 07/DECONT-2/GTAIA/2018, indevidamente, considerou dispensável tal licenciamento.

Deve-se ter em vista que o processo de licenciamento ambiental demanda a apresentação de estudos complementares àqueles ofertados pela empresa-ré ao órgão licenciador, o que deixou de ocorrer, dada a decisão de dispensa daquele licenciamento, sendo necessária a intervenção desse E. Poder Jurisdicional para fazer frente a tal violação do ordenamento.

E - DA LEI ORGÂNICA E DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

63. Conforme seleção dos dispositivos extraídos da Lei Orgânica do Município de São Paulo²⁸, verifica-se ***ser princípio de organização do Município a defesa dos recursos naturais e do meio ambiente*** (art. 2º, inc. X), sendo **dever do Poder Municipal assegurar a todos o exercício dos direitos individuais, coletivos, difusos e sociais** estabelecidos pela Constituição da República e pela Constituição Estadual, e daqueles **inerentes às condições de vida na cidade**, inseridos nas competências municipais específicas, **em especial no que respeita ao meio ambiente humanizado, sadio e ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo, para as presentes e futuras gerações** (art. 7º, I) e à **proteção e acesso ao patrimônio paisagístico** (art. 7º, IV).

²⁸ A Lei Orgânica do Município de São Paulo foi publicada na data de 6 de abril de 1990.

Ao definir os princípios e instrumentos da política urbana, a L.O.M. dispõe que:

“Art. 148 - A política urbana do Município terá por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, propiciar a realização da função social da propriedade e garantir o bem-estar de seus habitantes, procurando assegurar:

I - o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território;

(...)

III - a segurança e a proteção do patrimônio paisagístico, arquitetônico, cultural e histórico;

IV - a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente;

V - a qualidade estética e referencial da paisagem natural e agregada pela ação humana.”

E para disciplinar o exercício da atividade econômica em seu território, dispõe que:

“Art. 160 - O Poder Municipal disciplinará as atividades econômicas desenvolvidas em seu território, cabendo-lhe, quanto aos estabelecimentos comerciais, industriais, de serviços e similares, dentre outras, as seguintes atribuições:

(...)

III - fiscalizar as suas atividades de maneira a garantir que não se tornem prejudiciais ao meio ambiente e ao bem-estar da população;

(...)

VII - regulamentar a execução e controle de obras, incluídas as edificações, as construções, reformas, demolições ou reconstruções, os equipamentos, as instalações e os serviços, visando a observância das normas urbanísticas de segurança, higiene e qualidade de vida em defesa do consumidor e do meio ambiente;

(...)

§ 1º - As diretrizes e normas relativas à execução de obras, prestação de serviços, funcionamento de atividades, e ao desenvolvimento urbano **deverão contemplar regras de preservação do patrimônio ambiental, arquitetônico, paisagístico, histórico e cultural urbano.**

§ 2º - O início das atividades previstas no parágrafo anterior dependerá de licença prévia dos órgãos competentes e, se for o caso, de aprovação do estudo prévio de impacto ambiental e sócio-energético, garantida a realização de audiências públicas.”

E, no capítulo relativo à proteção do meio ambiente
dispôs que:

“Art. 180 - O Município, em cooperação com o Estado e a União, promoverá a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente.”

“Art. 181 - O Município, mediante lei, organizará, assegurada a participação da sociedade, sistema de administração da qualidade ambiental, proteção, controle e desenvolvimento do meio ambiente e uso adequado dos recursos naturais, para coordenar, fiscalizar e integrar as ações de

*órgãos e entidades da administração pública direta e indireta, **no que respeita a:***

I - formulação de política municipal de proteção ao meio ambiente;

(...)

V - definição, implantação e controle de espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a sua alteração e/ou supressão permitidos somente através da lei específica.

Parágrafo único - O Executivo deverá apresentar e prestar contas anualmente à Câmara Municipal de São Paulo e à população projeto contendo metas sobre a preservação, defesa, recuperação, conservação e melhoria do meio ambiente.”

“Art. 182 - O Município coibirá qualquer tipo de atividade que implique em degradação ambiental e quaisquer outros prejuízos globais à vida, à qualidade de vida e ao meio ambiente (...)”

As normas transcritas são auto-explicativas, parecendo demasiado comentá-las neste momento. Diga-se, apenas, que a profusão de dispositivos relacionados ao meio ambiente e à *qualidade de vida* demonstram a enorme preocupação do legislador paulistano com tais questões, o que, obrigatoriamente, deveria se refletir na atuação da Administração Municipal.

De se destacar, também, o poder conferido ao Poder Público Municipal de disciplinar e fiscalizar as atividades dos agentes econômicos, ***de maneira a garantir que não se tornem prejudiciais ao meio ambiente e ao bem-estar da população*** (art. 160, III).

64. O mesmo espírito que inspirou o Legislador Municipal na elaboração da L.O.M. em 1990, iluminou-o na criação do novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/14), promulgado na data de 31 de julho de 2014.

Na definição do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), o plano diretor é “o *instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana*” (art. 40), devendo atender aos preceitos daquela norma geral, dentre os quais o do parágrafo único de seu artigo 1º, que preceitua que ***suas normas são de ordem pública e interesse social, voltadas a regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental***, e a do artigo 39, que diz que ***a propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2 da lei, dentre as quais a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural***.

A Lei Municipal nº 16.050/14, que instituiu o Plano Diretor Estratégico de São Paulo, aprofundou os conceitos trazidos pelo Estatuto da Cidade, demonstrando grande preocupação com o meio ambiente e com o bem-estar dos cidadãos paulistanos, conforme os dispositivos destacados a seguir.

O *Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado* é colocado, desde logo, como princípio do Plano Diretor (art. 5º, VI), ao passo que o artigo 6º insere, como *diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano*, a “*utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações*” (inc. VII) e a “*ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar (...) a degradação ambiental*” (inc. XIII, “f”).

E dentre os *objetivos estratégicos* desta Política e do Plano Diretor, o artigo 8º prevê a proteção das *áreas de preservação permanente*.

Mais especificamente, o artigo 25 reza ser um dos objetivos urbanísticos e ambientais estratégicos relacionados à recuperação e proteção da rede hídrica ambiental “*proteger nascentes, olhos d’água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais*” (inc. IV).

No mesmo diapasão, o artigo 29 dispõe que “a *legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS* deverá apresentar estratégia para controle de (...) *áreas de preservação permanente*” (inc. XIV).

E, finalmente, o artigo 270 reza que:

“Art. 270. Os projetos urbanos e planos que envolvam intervenções em *Áreas de Preservação Permanente*, em áreas urbanas consolidadas, deverão apresentar estudo técnico que demonstre a manutenção e/ou recuperação das funções socioambientais dessas áreas, cuja abrangência deverá ser regulamentada por norma específica.”

65. A decisão administrativa *sub judice*, de permitir a implantação do empreendimento, ofendeu as normas transcritas, pois, ao invés de *garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações e a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a degradação ambiental*, com a proteção das *nascentes e olhos d’água e suas respectivas áreas de preservação permanente*, dá causa à sua degradação, em prejuízo das diretrizes e objetivos centrais da Política de Desenvolvimento Urbano e do Plano Diretor Estratégico,

Permitir que tal ocorra, é dar as costas à função social da propriedade urbana, pois esta, só se cumpre quando há a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural e com o bem estar, atendendo às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida.

Também por tais razões, além das demais que compõem esta petição, entendemos ser ilegal o licenciamento do empreendimento no imóvel da requerida EXTO.

VI – DA CONEXÃO DESTA AÇÃO COM O PROCESSO Nº 1006808-94.2020.8.26.0004

66. Foi distribuída a essa Vara Judicial ação popular ajuizada por Adriana de Freitas Carvalho e Outras em face da empresa EXTO TERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“EXTO”) e da MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO (Processo nº 1006808-94.2020.8.26.0004), com fundamento nos mesmos fatos relatados na presente inicial, sendo parcialmente comuns as causas de pedir e alguns dos pedidos, pelo que deve esta inicial ser distribuída a essa Vara, nos termos do artigo 55, § 1º do Código de Processo Civil, inclusive para que não haja risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias, caso decididos os respectivos processos separadamente (CPC, 55, § 3º).

Isto posto, requer-se que, após a distribuição, sejam os autos reunidos, suspendendo-se a tramitação daquele processo, até que possam ambos ser julgados conjuntamente.

VII - DA MEDIDA LIMINAR

67. Impõe-se, no presente caso, a concessão de medida liminar, nos termos do art. 12 da Lei nº 7.347/85.

Estão perfeitamente caracterizados os seus requisitos, consistentes no *fumus boni juris* e no *periculum in mora*.

O primeiro decorre dos fundamentos anteriormente expostos, demonstradores da incorreção das conclusões da Municipalidade de São Paulo, através da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, quanto à inexistência de *áreas de preservação permanente* no imóvel da requerida EXTO, onde pretendida a implantação do empreendimento imobiliário, havendo elementos de prova robustos neste sentido no Inquérito Civil nº 652/14 da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, que acompanha esta inicial.

Mais que endosso à *plausibilidade* das teses jurídicas esposadas pelo autor, tais elementos propiciam a *certeza* quanto à existência das nascentes e olhos d'água na Praça Homero Silva e arredores, caracterizando-se, assim, a presença das *áreas de preservação permanente*.

A inserção do imóvel onde pretendido o empreendimento em *área de preservação permanente*, por um lado, acarreta a necessidade de seu licenciamento *ambiental*, o que foi indevidamente dispensado pela Municipalidade de São Paulo, e, por outro, traz vedação insuperável à sua implantação no imóvel *sub judice*, dado não se tratar de qualquer das hipóteses autorizadas pelo Código Florestal (casos de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto).

O segundo requisito para a tutela de urgência observa-se pela iminência da configuração do dano, a se caracterizar com o licenciamento edilício municipal do empreendimento pretendido pela requerida EXTO, que permitirá o início das obras para sua implantação.

Além da questão ambiental, deve-se observar que a execução do empreendimento projetado para a área, com construção de torre de uso misto com mais de 22 pavimentos, diversas lojas e 188 apartamentos, aliada à publicidade e venda dos mesmos, decerto implicará em maiores danos a todos os envolvidos, se, acatada esta ação civil pública ao final, houver a necessidade de reversão dos negócios jurídicos efetuados e demolição de obras já realizadas, sendo oportuno que se evite tal situação.

Daí os pedidos de provimentos liminares de suspensão do licenciamento municipal do empreendimento e de vedação de intervenções no imóvel, para resguardo dos bens ambientais e de eventuais interessados no empreendimento.

VIII - DOS PEDIDOS

Por todo o exposto, vem a Promotoria de Justiça do Meio Ambiente desta Capital à presença de Vossa Excelência requerer o que segue:

1) A concessão de MEDIDA LIMINAR, inaudita altera parte, determinando:

1.1) à Municipalidade de São Paulo a suspensão imediata do licenciamento municipal do empreendimento da requerida EXTO no imóvel descrito na matrícula nº 129.894 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, objeto do Processo Administrativo nº 2015-0.124.483-0, até o julgamento definitivo da lide;

1.2) a proibição da requerida EXTO de proceder a intervenções naquele imóvel, sob pena de pagamento de multa de R\$ 100.000,00 - cem mil reais – pelo descumprimento da determinação judicial;

1.3) a proibição da requerida EXTO de, por qualquer forma ou meio, dar início ou sequência à execução das obras do empreendimento, se obtido o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 100.000,00 - cem mil reais – pelo descumprimento da determinação judicial;

1.4) a averbação na matrícula do imóvel acima apontada da existência do presente processo;

2) ao final, seja a ação julgada procedente,
a fim de:

2.1) proibir a Municipalidade de São Paulo de prosseguir no licenciamento do empreendimento da requerida EXTO no imóvel descrito na matrícula nº 129.894 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, objeto do Processo Administrativo nº 2015-0.124.483-0;

2.2) ser declarado nulo o alvará de aprovação e execução de edificação nova eventualmente expedido para o empreendimento em tela;

2.3) proibir a empresa-ré EXTO de todo e qualquer trabalho de implantação física do empreendimento imobiliário pretendido para o imóvel objeto deste processo, incluindo terraplenagem e construção do edifício, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 100.000,00 - cem mil reais – pelo descumprimento da determinação judicial;

2.4) proibir a empresa-ré EXTO de realizar publicidade anunciando ou oferecendo unidades do edifício projetado no imóvel em questão, incluindo aquela feita através da mídia ou de *stand* de venda, sob pena de pagamento de multa de R\$ 100.000,00 – cem mil reais – por cada conduta de publicidade ou oferta constatada;

2.5) proibir a empresa-ré EXTO de oferecer ou realizar a promessa de venda, alienação ou qualquer outro negócio jurídico que tenha por objeto unidades do empreendimento projetado para o imóvel em tela, sob pena de pagamento de multa de R\$ 100.000,00 – cem mil reais – por cada conduta contrária à determinação judicial;

2.6) subsidiariamente aos pedidos anteriores, impor que o empreendimento *sub judice* seja submetido ao licenciamento *ambiental* pela Municipalidade de São Paulo, dado situar-se em *área de preservação permanente*, sob pena de nulidade de alvarás de aprovação e execução de edificação nova eventualmente expedidos;

2.7) consignar que as multas fixadas estarão sujeitas à incidência de atualização monetária, pelos índices oficiais, desde a distribuição desta petição até o seu efetivo pagamento, para recolhimento ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados;

2.8) consignar que as obrigações impostas pela sentença, referentes às vedações relacionadas ao imóvel da requerida EXTO, têm natureza *propter rem*, transmitindo-se a eventuais sucessores da requerida EXTO e adquirentes daqueles imóveis;

2.9) oficiar o 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, determinando a averbação na matrícula apontada acima da sentença proferida e da proibição, em razão da mesma, de realização de promessa de venda, alienação ou qualquer outro negócio jurídico que tenha objeto unidades do empreendimento da requerida EXTO.

Requer-se a citação dos réus para responderem à presente ação, sob pena da revelia, e a produção de todas as provas admitidas em Direito, notadamente a juntada de documentos, o depoimento pessoal dos representantes da requerida EXTO, oitiva de testemunhas e realização de perícias e inspeções judiciais.

Requer-se, ainda, a dispensa da realização da audiência de conciliação, dada a indisponibilidade dos direitos envolvidos na presente ação.

Requer-se, também, a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos (Lei no 7.347/85, art. 18) e a intimação deste Autor com vista dos autos, através do sistema digital.

Dá-se à causa o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

São Paulo, 2 de agosto de 2021.

(assinada digitalmente)

Luis Roberto Proença

4º Promotor de Justiça do Meio Ambiente da Capital