



*MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ*  
8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava

Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da \_\_\_\_ Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ,** por intermédio da Promotora de Justiça que abaixo assina, com fundamento nos artigos 127, *caput*, artigo 129, III, da Constituição Federal e nas Leis nº 7.347/85 e nº 8.429/92, comparece respeitosamente perante Vossa Excelência para, a partir dos elementos de prova colhidos no Inquérito Civil MPPR 0059.13.000201-3, propor a presente

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA com PEDIDO DE LIMINAR**

Em face de:

- (a) **Município de Guarapuava**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Brigadeiro Rocha, 2777, Guarapuava/PR, a ser citada na pessoa do Excelentíssimo Senhor Prefeito **Cesar Augusto Carollo Silvestri Filho**; e
- (b) **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Saldanha Marinho, 1777, sala 09, Primo Shopping, Centro, CEP 85.010-290, Guarapuava/PR, a ser citada na pessoa de seu representante legal, Sr. Jorge Wadih Tahech, advogado, portador do RG nº. 5.285.500-4, residente e domiciliado na Rua Barão de Capanema, 171, Bairro Santa Cruz, CEP 85.015-430, Guarapuava/PR.

Seguem as razões de fato e de direito que autorizam o ajuizamento da presente demanda.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

**I- Os fatos**

1. **De acordo com a legislação municipal em vigor, o recuo a ser observado nas ruas Vicente Machado e Afonso Botelho é de, no mínimo, três metros** (fl. 51, fls. 57/60 e fl. 61).

O procedimento que instrui a presente demanda foi instaurado a partir de ofício encaminhado pelo CREA/PR, em **11.10.2012**, noticiando irregularidades quanto à construção de edifício na rua Vicente Machado esquina com rua Afonso Botelho, sob responsabilidade de “Projeto VM TRIANON Incorporadora Ltda.” (fl. 02).

É que, de acordo com o levantamento realizado pelo referido Conselho, **a obra em comento desenvolvia-se com recuo de dois metros para a Rua Afonso Botelho e um metro e meio para a rua Vicente Machado** (fl. 3).

2. O ofício do CREA/PR estava instruído com os seguintes documentos:

- (a) cópia de ofício protocolado, em **26.07.2012**, pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de Guarapuava, o qual indicava a existência de indícios de que a obra estivesse violando o Código de Obras do Município (fl. 7);
- (b) informação obtida junto à Prefeitura Municipal de Guarapuava, em **15.08.2012**, no sentido de que **a obra em comento não possuía alvará aprovado pelo Município e que estava ela embargada administrativamente** (fl. 9);
- (c) informação prestada pelo engenheiro responsável pela obra, em **28.09.2012** (depois de pedido de prorrogação de prazo formulado em 05.09.2012 – fl. 20), informando que a obra possuía alvará de construção (fl. 23); e
- (d) deliberação do CREA/PR, tomada em **04.10.2012**, no sentido de encaminhar cópia do procedimento ao Ministério Público (fls. 26/27).

O Ministério Público requisitou cópia integral do procedimento de concessão do alvará de construção relativo ao empreendimento.

3. A cópia integral do procedimento administrativo para concessão do alvará consta das fls. 32/74.

O referido procedimento é composto pelas seguintes peças:

- a) requerimento de aprovação de projeto e concessão de alvará firmado em **08.03.2012** (fls. 36/38), instruída com:



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

- a.1)** Anotação de Responsabilidade Técnica da obra - ART de 27.02.2012 relativamente à construção residencial/comercial acima de 100m<sup>2</sup> (fl. 39);
- a.2)** Certidão de inteiro teor do terreno (fl. 40);
- a.3)** Contrato Social da Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda. (fls. 41/48);
- a.4)** Anotação de Responsabilidade Técnica da obra - ART de 01.03.2012 relativamente à construção de habitação coletiva de qualquer área (fl. 49); e
- a.5)** Anotação de Responsabilidade Técnica da obra - ART de 20.03.2012 relativamente à utilização de estruturas pré-moldadas/metálicas (fl. 50).
- b)** reanálise técnica do processo, firmada em **23.04.2012**, indicando a documentação faltante e indicando, desde logo, que “*o recuo frontal para as ruas Afonso Botelho e Vicente Machado deverá ser de no mínimo 3,00 metros*” (fl. 51);
- c)** certidão de demolição da edificação existente no terreno, firmada em **08.05.2012** (fl. 52);
- d)** informação da engenheira civil acerca da classificação das ruas Vicente Machado e Afonso Botelho, bem como em relação à largura da primeira via, firmada em **25.07.2012**(fl. 53);
- e)** declaração firmada pelo responsável legal da “Projeto VW Trianon Incorporadora Ltda.”, em **19.07.2012**, reconhecendo que houve construção irregular desrespeitando o recuo permitido e indicando que renunciava à indenização no caso de eventual e futura desapropriação (fls. 54/55);
- f)** resumo de protocolo interno, em que constam diversas retiradas do procedimento para elaboração de correções, havendo anotação de que a obra estava embargada e que houve reanálise em **11.05.2012**, indicando que o recuo frontal para as ruas Afonso Botelho e Vicente Machado deve ser de 3 (três) metros (fl. 56);
- g)** novo parecer técnico, de **08.08.2012**, indicando a irregularidade nos recuos da obra, o embargo da obra e o desrespeito ao embargo, pois a obra seguia sendo executada (fl. 60, fl. 70 e fl. 71);
- h)** despacho, de **14.08.2012**, determinando a juntada do requerimento de embargo judicial da edificação e do embargo administrativo da obra, ambos de 25.05.2012 (fls. 61/63);
- i)** escritura pública declaratória, firmada em 20.08.2012, em termos semelhantes à declaração de fls. 54/55 (fl. 66);
- j)** parecer jurídico, de **03.09.2012**, favorável à concessão do alvará a despeito das informações técnicas anteriores (fl. 67);
- k)** alvará de licença para construção emitido em **24.09.2012** (fl. 68).



*MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ*  
8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava

4. Em **05 de novembro de 2012**, houve a revogação do parecer jurídico que embasou a concessão do alvará de construção (fls. 76/80).

Em **19 de novembro de 2012**, houve a informação de que o alvará de construção foi temporariamente suspenso (fl. 86), sendo que em **23.11.2012** houve o “cancelamento do referido alvará” (fl. 117). A respeito do “cancelamento”, houve a notificação do responsável pela obra em **27.11.2012** (fl. 118/119).

5. A despeito desses dados, verificou-se que a obra prosseguia.

Em **13.12.2012**, o CREA/PR realizou vistoria e verificou que a obra estava em andamento, tanto que havia trabalhadores que lá prestavam serviço (fls. 90/92).

Diante dessa informação, em **07.03.2013**, foi realizada reunião em que a **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.** comprometeu-se a:

- a) adotar todas as providências para a imediata paralisação da obra (caso ainda esteja em andamento);
- b) adotar todas as providências, a fim de que todos os consumidores que já realizaram opção de compra do empreendimento sejam formalmente alertados (“por escrito”) acerca das limitações da obra e respectivas consequências;
- c) adotar todas as providências, a fim de orientar formalmente a imobiliária que comercializa o empreendimento para que, no ato de comercialização, também alerte formalmente (“por escrito”) acerca das limitações da obra e respectivas consequências (fls. 107/108).

6. Para o deslinde da questão, o **Município de Guarapuava** houve por bem valer-se da concessão onerosa do direito de construir.

Assim, em **22.03.2013**, lançou-se parecer jurídico nesse sentido, condicionando a referida concessão ao pagamento de R\$100.000,00 (cem mil reais) – fls. 129/134.

Em **02.04.2013**, houve a aceitação da referida outorga pela “Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.” e, em **12.04.2013**, houve a concessão de novo alvará de construção em favor do empreendimento (fls. 136/137 e fl. 138).

Os dados foram informados a esta Promotoria de Justiça em **15.04.2013** (fl. 128).

7. Diante de todo o exposto, extrai-se que:

- a) a obra em comento desrespeitou (e desrespeita) os recuos previstos para as ruas Afonso Botelho e Vicente Machado;



*MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ*  
8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava

**b)** a obra teve início e foi executada sem que houvesse sido obtido o alvará de construção (afinal, foi administrativamente embargada em **maio de 2012** - fls. 62/63 e o primeiro alvará de construção só foi concedido em **setembro de 2012** - fl. 68);

**c)** somente houve alvará de construção por diminuto espaço de tempo (entre 24.09.2012 – data do primeiro alvará de construção (fl. 68) – 27.11.2012 – data da comunicação do “cancelamento” do referido ato administrativo – fls. 117/118);

**d)** houve nítida desobediência ao embargo administrativo de maio de 2012 (em que a obra embargada seguia sendo executada, conforme constatado pelo CREA em julho de 2012 – fls. 2/6 e fls. 11/12) e ao embargo administrativo de novembro de 2012 (em que a obra seguia sendo executada conforme verificado pelo CREA em dezembro de 2012 – fls. 90/92); e

**e)** na atualidade, concedeu-se a possibilidade de término da obra irregular, concedendo-se novo alvará de construção (em abril de 2013).

8. Buscando subsídio técnico para o deslinde da questão, esta Promotoria de Justiça formulou consulta ao Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça acerca do tema.

A referida consulta foi respondida pelo parecer de fls. 152/168, a qual aponta não haver alternativa para o caso senão a demolição da área que invadiu a faixa de recuo prevista em lei.

Considerando que o Município adotou solução diversa dessa, não resta alternativa senão o ajuizamento da presente demanda.

## **II- A legitimidade ativa do Ministério Público**

9. Por meio da presente demanda, o Ministério Público visa à tutela da ordem urbanística, conforme autoriza o artigo 1º, VI, da Lei nº 7.347/85.

Esse dispositivo de lei, de início, constava do inciso III da Lei de Ação Civil Pública, havendo sido inserido no referido dispositivo por força do artigo 53 da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades).

Esse último diploma legal regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição da República, estabelecendo diretrizes gerais de política urbana.

A política urbana, implementada pela Constituição da República no artigo 182, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Esse dado deixa clara a natureza jurídica difusa desse direito, pois todos os moradores da cidade (atuais e futuros) são prejudicados pela construção irregular.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

Esse dado é reconhecido pelo **STJ** que, ao julgar situação de “*Loteamento sem registro e projetado sobre dunas*” confirmou a legitimidade do Ministério Público, afirmando que a situação “*caracteriza violação frontal da legislação urbanística e ambiental.*”

Assim, é irrelevante “*a apuração do número exato de consumidores lesados, pois a legitimidade do Ministério Público, na hipótese dos autos, estabelece-se na linha de frente, por ofensa a genuínos interesses difusos (ordem urbanística e ordem ambiental). Na análise da legitimação para agir do Ministério Público no campo da Ação Civil Pública, descabe a utilização de critério estritamente aritmético. Nem sempre o Parquet atua apenas em razão do número de sujeitos vulnerados pela conduta do agente, mas, ao contrário, intervém por conta da natureza do bem jurídico tutelado e ameaçado.*” (AgRg no Ag 928.652, Min. Herman Benjamin, DJe 13/11/2009, g.n.).

Assim, não restam dúvidas quanto à legitimidade do Ministério Público para a propositura da presente demanda.

**III- A legitimidade passiva ad causam**

9. O polo passivo da presente demanda é composta pelo **Município de Guarapuava** e pela **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**

9.1. A inclusão do Município no polo passivo da demanda decorre do fato de que a definição da política urbana é tema de índole estritamente municipal (artigo 30, I, II e VIII; e artigo 182 da Constituição da República).

Portanto, cabe ao Município não só legislar sobre o tema, como também adotar as medidas administrativas cabíveis nas hipóteses em que há o descumprimento da norma.

A respeito, **Hely Lopes Meirelles** esclarece que:

O uso e ocupação do solo urbano, ou, mais precisamente, do espaço urbano, constitui matéria privativa da competência ordenadora do Município, e por isso vem sendo objeto das diretrizes do plano diretor e da regulamentação edilícia que o complementa. A lei de uso e ocupação do solo urbano, como geralmente é denominada, destina-se a estabelecer as utilizações convenientes às diversas partes da cidade e a localizar em áreas adequadas as diferentes atividades urbanas que afetem a comunidade. [...] **O controle de construções urbanas é atribuição específica do Município, não só para assegurar o ordenamento da cidade em seu conjunto, como para se certificar da segurança, da salubridade e da funcionalidade de cada edificação, individualmente considerada.** (Direito Municipal Brasileiro. 14ª ed., São Paulo, Malheiros, p. 551 e 562).

No caso concreto, o Município não só se omitiu (ao deixar de fiscalizar a obra e fazer valer os embargos administrativos por si expedidos), como



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

agiu em desconformidade com a lei (valendo-se de instrumento jurídico inadequado com vistas a regularizar uma situação absolutamente ilegal).

Assim, como reconhecem os Tribunais, deve o Município responder à presente demanda:

É parte legítima para figurar no pólo passivo da ação civil pública, solidariamente, o responsável direto pela violação às normas de preservação do meio-ambiente, bem assim a pessoa jurídica que aprova o projeto danoso. Na realização de obras e loteamentos, é o município responsável solidário pelos danos ambientais que possam advir do empreendimento, juntamente com o dono do imóvel. (REsp, nº 295797/SP, rel. Min. Eliana Calmon, DJ 12.11.2001)" (AI n. 2004.003958-1, de Palhoça, rel. Des. Pedro Manoel Abreu, j. 23-8-2005) [...] (Apelação Cível n. 2011.067948-3, de Modelo, rel. Des. Jorge Luiz de Borba, p. 16-4-2012). (TJSC, Apelação Cível n. 2011.052078-8, de São Francisco do Sul, rel. Des. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva, j. 26-02-2013)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DEMOLIÇÃO DE OBRA CLANDESTINA. AJUIZAMENTO CONTRA PREFEITURA MUNICIPAL. LEGITIMATIO AD CAUSAM. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. SENTENÇA CONFIRMADA. A ação, tecnicamente, deveria ser dirigida contra o Município e não contra a Prefeitura Municipal, simples órgão daquela configuração jurídica. Todavia, como os equívocos continuam a ser freqüentes, o Egrégio Supremo Tribunal Federal vem admitindo que, para efeito de legitimidade ad causam tanto aquele como a outra devem ser considerados como referências equivalentes. A construção sem licença e, ademais, em área de preservação permanente, permite que a administração utilizando do poder de polícia, interrompa o seu prosseguimento, fazendo-a demolir compulsoriamente, desde que constatado em auto próprio a infração e, cientificado o interessado, não tome estas providências devidas. (TJSC, Apelação Cível n. 22.926, da Capital, Rel. Des. Napoleão Xavier do Amarante, in DJ 6.885, de 11.10.85, pág. 11).

9.2. Por determinação do artigo 47 do Código de Processo Civil, a demanda também deve se voltar contra **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**

É que a **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.** é a pessoa jurídica de direito privado responsável pela realização da obra.

Foi ela quem requereu a concessão do alvará de construção perante o Município de Guarapuava (fl. 37), como foi o seu representante legal que firmou as declarações que confessam a irregularidade da obra (fls. 54/55 e fl. 66) e que compareceu ao Ministério Público para discutir a questão (fl. 107).

Não há dúvidas, portanto, que deve integrar o polo passivo da presente demanda.

#### **IV- O direito: a tutela da ordem urbanística**

10. A Constituição da República, além de impor ao Poder Público municipal a planificação urbana, impôs a efetiva execução da política planejada, inclusive mediante o controle do uso do solo urbano.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

Assim, cabe ao Município não só o estabelecimento da política urbanística, mas a tarefa de zelar por seu respeito.

É o que se extrai do artigo 182 da **Constituição da República**:

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§1º. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

(...)”

No mesmo sentido, o art. 30, inciso VIII, da Constituição estabelece que compete ao Município *“promover, no que couber, **adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação solo urbano**”*.

11. No Município de Guarapuava, a regulamentação do zoneamento, uso e parcelamento do solo urbano é ditado pela Lei Complementar Municipal nº 24/2008 – doravante, LCM 24/2008.

Essa lei estabelece, com precisão, os parâmetros de ocupação do solo urbano, fixando o recuo frontal mínimo a ser observado em cada tipo de via (anexo II da LCM 24/2008).

12. No caso dos autos, a obra irregular está sendo executada no terreno localizado nas esquinas das ruas Vicente Machado e Afonso Botelho.

De acordo com a informação técnica prestada pelas engenheiras do município, a rua Vicente Machado classifica-se como Via Coletora I e a rua Afonso Botelho é classificada como via local.

De acordo com o Anexo II da LCM 24/2008, Vias Coletoras devem guardar recuo mínimo de 5 (cinco) metros, autorizando-se a redução desse recuo para 3 (três) metros a depender da largura da via e da posição do terreno. Por sua vez, as vias locais devem guardar recuo mínimo de 3 (três) metros.

No caso concreto, ainda que se admita a redução de recuo para as vias coletoras I, constata-se que a obra em comento está em absoluta desconformidade com a LCM 24/2008.

Por um lado, avançou, no mínimo, 1,5 m (um metro e meio) sobre o recuo da rua Vicente Machado. Por outro, avançou 1m (um metro) sobre o recuo da rua Afonso Botelho.





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

O dado foi expressamente destacado pela engenheira do Município de Guarapuava, que lavrou parecer técnico preciso a respeito do tema.

Eis o teor do referido parecer:

Foram realizadas análises (nas datas de 09/03/12, 23/04/12, 11/05/12 e 15/06/12) e dentre as correções apontadas, foi identificado que o recuo frontal para a Rua Vicente Machado e Afonso Botelho estariam menores do que permite a Lei. Conforme a Lei 024/2008 (trecho anexo), em Centros de Célula é possível a redução do recuo frontal mediante Consulta Prévia. **A rua Vicente Machado é classificada como Via Coletora I e prevê recuo frontal 5,00 metros, porém é possível ser reduzido a 3,00 metros, uma vez que a caixa viária mede em média 14,15 metros e Vias Coletoras I devem ter 20,00 metros (informação anexa). A edificação foi construída a 1,50 metros do alinhamento predial da Rua Vicente Machado, estando, portanto, em desconformidade com a Lei. Além disso, a Rua Afonso Botelho é classificada como Via Local, porém se fazer frente ao Centro de Célula, portanto, neste caso, nem cabe a análise redução do recuo que deve ser 3,00 metros e foi edificado com 2,00 metros do alinhamento predial.** Desta forma, identificada a irregularidade através de denúncias, a obra foi embargada, porém a mesma encontra-se em andamento.” (fl. 60).

13. Note-se, ainda, que a obra estava sendo executada sem o respectivo alvará de construção (que só foi obtido *a posteriori* e por curto espaço de tempo).

14. Para esses tipos de desconformidades – desrespeito a recuos e construção sem alvará de construção –, o Código de Obras do Município (Lei Municipal nº 51/87) é preciso ao exigir a demolição da obra irregular.

É o que consta do artigo 71 do referido Código:

Art. 71 – Obras em andamento, sejam elas construções ou reformas, serão embargadas, **sem prejuízo das multas** quando:

**I. Estiverem sendo executadas sem o respectivo Alvará, emitido pela Prefeitura;**

II. Estiverem sendo executadas sem responsabilidade do profissional registrado na Prefeitura;

III. Estiver em risco a sua estabilidade com perigo para o pessoal que execute;

IV. Forem construídas ou acrescidas em desacordo com os termos do Alvará;

**V. O alinhamento não for respeitado.**

(...)

§ 3º - **Se o embargo for procedente seguir-se-á a demolição total ou parcial da obra.**

Portanto, constatada que a obra foi executada sem o respectivo alvará e que o alinhamento da rua não foi respeitado, a demolição (ao lado da aplicação das multas cabíveis) é a solução jurídica prevista pela própria legislação municipal.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

15. Note-se que a situação concreta não é de “regularização” de situação fática consolidada antes da vigência da norma que fixou os recuos (que poderia ensejar medidas intermédias).

Com efeito, a questão envolve obra nova iniciada sem alvará de construção e depois da edição da LCM 24/2008 (que estabeleceu os recuos das vias públicas).

O particular, quando a levou a efeito, descumpriu regras urbanísticas das mais basilares, devendo, por conseguinte, arcar com os ônus decorrentes das ilegalidades por si praticadas.

A diferença entre as duas situações (edificações já existentes quando da edição da norma que fixam os recuos e edificações novas) fica clara na lição de **José Afonso da Silva**:

As construções existentes nos terrenos atingidos passam a ser considerados não-conformes; mas uma não-conformidade tolerada, sujeita às restrições próprias do regime jurídico dessa situação tais como proibição de ampliações que agravem a desconformidade, obediência ao novo alinhamento e regras de ocupação do solo no caso de demolição e reedificação, admissão – contudo, e tão-somente-de reformas essenciais à segurança e à higiene.

**Os terrenos não-edificados poderão receber edificação, observando o novo alinhamento, além das demais exigências de ocupação do solo.**

Vê-se, daí, que nas parcelas atingidas pelo alinhamento não se admite construção nova alguma, porque ficam sujeitas à limitação non *aedificandi*, dita “servidão de recuo”, que não se reputa incorporada, ainda, ao domínio público, nem mesmo quanto aos terrenos nus e não-fechado, como se dá no sistema francês. Entre nós a transferência delas para a competente declaração de utilidade pública, pois o alinhamento, no razoável vir a tê-lo; ou por outra forma de aquisição admitida em Direito. Enquanto não houver a incorporação, a faixa ficará gravada com a dita servidão de recuo, sujeitando-se às restrições non *aedificandi*.

Trata-se de restrição geral; e, portanto, não gera, por princípio, direito a indenização, mesmo porque a limitação atinge apenas o direito de construir na área, que pode ser utilizada para outros fins econômicos – estacionamento, por exemplo. (**Direito Urbanístico**. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 209-211, g.n.)

Portanto, não se está diante de uma não-conformidade “tolerável” (e, como tal, passível de regularização). Diversamente disso, está-se diante de uma absoluta ilegalidade, praticada em visível afronta à lei, em relação à qual não se pode cogitar de “regularização”.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

16. Destaque-se que a demolição, além de ser a solução prevista pela legislação local, é a solução adotada pelos Tribunais para situações similares à presente.

Confira-se o posicionamento do **Tribunal de Justiça de Santa Catarina:**

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMOLITÓRIA - OBRA FORA DO PADRÃO LEGAL - DESRESPEITO AOS LIMITES LATERAIS IMPOSTOS PELA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL - AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO - CLANDESTINIDADE - IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO - READEQUAÇÃO DO FUNDAMENTO LEGAL DA SENTENÇA RECORRIDA - APELAÇÃO DESPROVIDA**

Construindo o particular sem licença do município, o que torna clandestina a obra, por força do que dispõe o Código de Posturas, comete ele ato ilegal, rendendo ensejo ao uso, pela Administração, do poder de polícia que lhe é inerente, não só para embargar, imediata e sumariamente, o prosseguimento da obra, como também para lograr a demolição da mesma' (TJSC, AC n.º 1997.002612-9, Des. Trindade dos Santos) (TJSC, AC n.º 2006.009738-6, Des. José Volpato de Souza).

**ADMINISTRATIVO – CONSTRUÇÃO CLANDESTINA - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - ABUSO DE PODER - INOCORRÊNCIA - PROCESSO ADMINISTRATIVO - DESNECESSIDADE - RECURSO DESPROVIDO.**

Em situações tais, a demolição se constituiu numa medida drástica, porém necessária, pois tem a finalidade de preservar o interesse público inerente à fiel observância das normas urbanísticas. A esse respeito, Hely Lopes Meirelles ensina que 'o ato ilegal do particular que constrói sem licença rende ensejo a que a Administração use o poder de polícia que lhe é reconhecido, para embargar, imediata e sumariamente, o prosseguimento da obra e efetivar a demolição do que estiver irregular' (Direito de Construir. 6 ed. São Paulo: Malheiros, 1.994, p. 166)' (Apelação Cível n. 2005.025787-9, da capital, Rel. Des. Luiz César Medeiros, julgado em 14.11.2006) (TJSC, AC n.º 2006.044938-9, Des. José Volpato de Souza).

Ação de nunciação de obra nova com pedido demolitório. Cerceamento de defesa inócua. Construção irregular. Ausência de alvará de licença. Desobediência às normas municipais. Impossibilidade de regularização da obra no estado em que se encontra. Necessidade de demolição dos 2º e 3º pavimentos. Manutenção da sentença. Recurso desprovido. O abuso em edificar, ou seja, a construção que desconsidera o regramento legal, consiste em uma conduta contra ius, porque violadora de norma jurídica (Luiz Guilherme Marinoni). A simples ausência de alvará de licença para construir, por si só, torna irregular a construção, o que autoriza a demolição'. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.053185-3, de São Francisco do Sul, rel. Des. Pedro Manoel Abreu, j. 19-03-2013)

**DIREITO URBANÍSTICO. CONSTRUÇÃO EDIFICADA SEM ALVARÁ E COM NÚMERO SUPERIOR DE PAVIMENTOS AO PERMITIDO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. DEMOLIÇÃO DA PARTE IRREGULAR DA OBRA, QUE NÃO PODE SER CORRIGIDA. FALHA NO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. DILAÇÃO DO PRAZO PARA CUMPRIMENTO DA MEDIDA E MODIFICAÇÃO DO MODO DE ADIMPLEMENTO. PROVIMENTO NO PONTO.**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

ASTREINTE ARBITRADA EM PATAMAR RAZOÁVEL (R\$ 500,00). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. " (...) Em situações tais, a demolição se constituiu numa medida drástica, porém necessária, pois tem a finalidade de preservar o interesse público inerente à fiel observância das normas urbanísticas. A esse respeito, Hely Lopes Meirelles ensina que 'o ato ilegal do particular que constrói sem licença rende ensejo a que a Administração use o poder de polícia que lhe é reconhecido, para embargar, imediata e sumariamente, o prosseguimento da obra e efetivar a demolição do que estiver irregular' (Direito de Construir. 6 ed. São Paulo: Malheiros, 1.994, p. 166). (TJSC, Apelação Cível n. 2005.025787-9, da capital, Rel. Des. Luiz César Medeiros, julgado em 14.11.2006)

O mesmo entendimento é adotado pelo Eg. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. EDIFICAÇÃO DE MURO SEM A OBSERVÂNCIA DA METRAGEM DO RECUO OBRIGATÓRIO. VIOLAÇÃO À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL QUE REGE A MATÉRIA. OBRA QUE DEVE SER DEMOLIDA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO DO ATO IRREGULAR. PREVALÊNCIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O PARTICULAR. PLEITO DE MINORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA QUE MERECE SER ATENDIDO. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. (TJPR - 5ª C.Cível - AC 705205-9 - Londrina - Rel.: Rogério Ribas - Unânime - J. 26.10.2010)

**IV- Ainda o direito: a inviabilidade da outorga onerosa do direito de construir e a nulidade do novo alvará de construção**

17. Ocorre que, em vez de adotar a solução prevista em lei para o caso concreto (a demolição parcial ou total da obra irregular)<sup>1</sup>, o Município de Guarapuava houve por bem adotar uma solução jurídica diversa, buscando resolver a questão por meio de “outorga onerosa do direito de construir”.

A partir dela, concedeu, novamente, alvará de construção para a segunda requerida.

Com todo o respeito que é devido, o referido instituto jurídico não se aplica para situações como a presente.

18. A “outorga onerosa do direito de construir” (também denominada

---

<sup>1</sup> Aliás, a própria Procuradoria do Município reconhece que “Para a situação em apreço, a solução lógica seria a demolição da obra para adequá-la ao recuo frontal legalmente estabelecido, sem que fossem necessárias indenizações, ante a ciência da irregularidade da obra por parte do proprietário” (fl. 132).



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

de “solo criado”) é prevista no artigo 4º, V, *n*, do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2003) como instrumento jurídico de política urbana.

O referido instrumento está disciplinado no artigo 28 e seguintes do Estatuto das Cidades, segundo os quais:

**Seção IX**

**Da outorga onerosa do direito de construir**

**Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.**

**§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.**

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Como é cediço, a ocupação da área urbana é definida de acordo com a lei de zoneamento. Por meio dessa lei, prevê-se qual é a ocupação do solo admissível em determinado bairro ou local do Município (qual é, portanto, o “coeficiente de aproveitamento básico” aproveitável de dado terreno).

O coeficiente de aproveitamento básico é definido como a relação entre área edificável e a área do terreno (artigo 28, §1º, do Estatuto da Cidade). De acordo com **Eros Roberto Grau**,

“o coeficiente de aproveitamento expressa a relação entre a área construída (isto é, a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação) e a área total do terreno em que a edificação se situa” (Direito Urbano. São Paulo, RT, 1983, p. 56).

Esse coeficiente de aproveitamento básico é aquele potencialmente explorável pelo particular independente de outorga pelo Poder Público.



*MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ*  
8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava

Se o particular pretende realizar construção acima desse coeficiente, deve ele adquirir “coeficientes de aproveitamento adicionais” por meio da outorga onerosa do direito de construir.

Esse *plus* de “coeficiente de aproveitamento” possui limites máximos, que devem ser definidos pelo plano diretor e fixados levando em consideração a infraestrutura existente e o aumento de densidade produzido em cada local (artigo 28, §3º, do Estatuto das Cidades).

Por exemplo:

Cogite-se que o plano diretor indique que, no bairro X, o coeficiente de aproveitamento é igual a 1, isto é, que o proprietário pode construir no local uma edificação de tamanho equivalente ao terreno (em um terreno de 250m<sup>2</sup>, poderia construir edificação de 250m<sup>2</sup>). Para executar essa construção, o particular independe de qualquer aquisição do “direito de construir”.

Cogite-se, ainda, que o plano diretor indique que o “coeficiente de aproveitamento máximo” desse mesmo terreno é 6 (isto é, que é possível construir, em um terreno de 250m<sup>2</sup>, um edifício, em diversos pisos, cuja área total seja de seis vezes a medida do terreno, isto é, seja um edifício de 1500m<sup>2</sup>).

Para que o particular possa utilizar esse “coeficiente de aproveitamento” que ultrapassa o coeficiente básico, precisa adquirir, mediante pagamento, esse direito. O instrumento jurídico por meio do qual o particular adquire esse “coeficiente de aproveitamento” adicional é denominado de “outorga onerosa do direito de construir”.

Evidentemente, seja a construção dentro do “coeficiente de aproveitamento básico”, seja a construção acima desse “coeficiente” (mediante a aquisição do direito de construir por meio de outorga onerosa) devem obedecer às demais regras de urbanização do município (dentre elas, os recuos mínimos em relação às vias públicas).

19. Todo esse esclarecimento faz-se necessário porque o instrumento jurídico em comento não é passível de ser utilizado para colmatar a ilegalidade decorrente da construção que invade o recuo de vias públicas.

Ora, a observância do recuo é uma limitação administrativa que torna não edificável uma parcela do terreno. No caso concreto, os três metros que fazem frente com a rua Afonso Botelho e os três metros que fazem frente com a rua Vicente Machado.

Ainda que o particular busque adquirir “coeficiente de aproveitamento” para além do coeficiente básico do terreno, não pode utilizá-lo para desrespeitar as demais regras urbanísticas vigentes (dentre elas, repise-se, os recuos em relação às vias públicas).



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

20. Aliás, **Hely Lopes Meirelles** conceitua o instituto do solo criado (também denominada de “outorga onerosa do direito de construir”) como:

“**toda área edificável** além do coeficiente único de aproveitamento do lote, legalmente fixado para o local. O Solo Criado será sempre um acréscimo ao direito de construir além do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido pela lei; acima desse coeficiente, até o limite que as normas edilícias admitirem, o proprietário não terá o direito originário de construir, mas poderá adquiri-lo do Município, nas condições gerais que a lei local dispuser para a respectiva zona” (**Estudos e Pareceres de Direito Público** – Volume IX. São Paulo: Editora RT, 1986, p. 333, g.n.).

Ou seja, o pressuposto para que se possa cogitar de “outorga onerosa do direito de construir” é o de que a área em que se exercerá esse direito adicional seja **edificável**. O que, com todo o respeito, não ocorre com a área que se deve guardar de recuo.

Afinal, como bem esclarece **José Afonso da Silva**:

o plano de alinhamento destinado a promover o alargamento do logradouro público atinge os terrenos fronteiros, edificados e não-edificados, criando, em relação à faixa afetada, **uma restrição de inedificabilidade (faixa non aedificandi)**, que a doutrina denomina servidão de recuo, porque, até sua efetiva incorporação no domínio público, se caracterizará como um recuo dentro da propriedade privada, sem direito de construir, a serviço da ampliação do domínio público. (**Direito Urbanístico**. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 209-211)

21. Por cautela, deve-se destacar que não se olvida da existência de menção genérica a “recuos” no dispositivo de lei que disciplina a outorga onerosa do direito de construir em âmbito local (artigo 83 da Lei Complementar Municipal 16/2006).

No entanto, essa menção não autorizava a utilização que se deu ao instituto no presente caso.

21.1. Por um lado, o dispositivo de lei em comento depende de regulamentação (tal como dita o próprio Estatuto das Cidades).

A regulamentação do referido dispositivo de lei foi levada a efeito pelo Decreto nº 1462/2007, que define o instituto como sendo “*concessão emitida pelo Município para edificar acima dos índices urbanísticos básicos admitidos, correspondentes à taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, mediante contrapartida financeira do beneficiário da concessão.*”

Portanto, o decreto reporta-se ao conceito de “outorga de direito de construir” previsto no Estatuto das Cidades, não fazendo qualquer menção ou alusão a “recuo”.



*MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ*  
8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava

21.2. Por outro, ainda que se admita o uso da “outorga onerosa do direito de construir” relativamente a recuos (*ad argumentantum*), não se pode descurar que é a própria lei quem deve fixar os limites máximos da “utilização adicional” do terreno.

Ocorre que, no caso concreto, esses “limites máximos” foram ultrapassados.

Afinal, de início, o recuo a ser observado na Rua Vicente Machado era de cinco metros, admitindo-se redução para três metros. Esse, portanto, era o limite máximo de “construção adicional” que seria admissível.

No presente caso, esse limite máximo foi ultrapassado, pois se guardou recuo de apenas um metro e meio em relação a tal via.

Não fosse o suficiente, o uso do instituto demandava a observância ao procedimento legal, qual seja, apreciação preliminar pelo Conselho do Plano Diretor de Guarapuava, segundo artigo 86, §2º do Plano Diretor Municipal (LCM 16/2006).

O que não foi levado a efeito no caso concreto.

Assim sendo, ainda que se cogitasse de eventual “outorga onerosa de direito de construir” relativamente a recuos (*ad argumentandum*), no caso concreto, ele teria sido exercido para além dos limites máximos fixados em lei e sem a observância do procedimento nela previsto.

22. Por todo o exposto, a outorga onerosa do direito de construir e o alvará de construção que dela decorreu são atos absolutamente nulos.

22.1. **Primeiro**, o alvará de construção segue afrontando a **estrita legalidade**, pois diametralmente contrário à lei que estabelece os recuos mínimos que devem ser observados neste Município de Guarapuava. Portanto, contraria o artigo 37, *caput*, da Constituição da República e o artigo 2º, *c*, da Lei nº 4.717/65.

22.2. **Segundo**, os **motivos** que embasaram a “outorga onerosa do direito de construir” – necessidade de regularização de obra construída sem alvará – não autorizavam a prática do ato.

Como exposto em detalhes acima, a outorga onerosa do direito de construir é instituto que visa à aquisição de um adicional direito de construir na área edificável do terreno.

Não pode ser usado para afrontar as demais regras urbanísticas (tal qual é a norma que fixa os recuos) e nem para conceder ares de legalidade a uma situação que, desde o início da obra, afigurou-se como absolutamente ilegal.





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

Assim, o ato de outorga onerosa é nulo por força do artigo 2º, *d*, da Lei nº 4.717/65.

22.3. **Terceiro**, a regra de **competência** prevista para a outorga do direito de construir foi desrespeitada.

Como destacado, artigo 86, §2º do Plano Diretor Municipal (LCM 16/2006) exigia manifestação prévia do Conselho do Plano Diretor de Guarapuava à concessão da outorga onerosa.

Assim, a prática do ato em comento envolvia a conjugação de duas manifestações: de um lado, a manifestação de vontade do Conselho do Plano Diretor; de outro, a manifestação de vontade do Sr. Prefeito.

Trata-se, portanto, de um ato administrativo complexo<sup>2</sup>, que só se perfectibiliza com as duas manifestações de vontade.

Na medida em que a manifestação do Conselho do Plano Diretor nunca foi obtida, colocou-se o ato administrativo de outorga onerosa é nulo por vício de competência (artigo 2º, *a*, da Lei nº 4.717/65).

22.5. **Quinto**, a **finalidade** do ato administrativo foi desrespeitada.

Ora, a finalidade das outorgas onerosas do direito de construir é, ao fim e ao cabo, reduzir a especulação imobiliária. Permite que todos os terrenos de dada área possuam coeficiente de construção básico semelhante (o que coloca os terrenos em situação apriorística de isonomia), exigindo que aqueles que desejem construir edifícios acima desse coeficiente adquiram o “direito de construir” áreas adicionais junto ao Poder Público.

Portanto, o instituto tem por finalidade contribuir para a ordenação urbanística na cidade e, não, colmatar ilegalidades absolutas que contrariam frontalmente essa ordenação (tal qual é a construção de obra sem alvará e que descumpra os recuos mínimos previstos em legislação). Incorreu-se, portanto, em desvio de finalidade, conforme previsão do artigo 2º, *e*, da Lei nº 4.717/65.

**V. Ainda o direito: a ausência de direito de indenização do construtor irregular**

23. Por fim, deve-se destacar que a construção em comento iniciou-se sem alvará de construção. Portanto, de forma absolutamente irregular e clandestina.

---

<sup>2</sup> Tais atos são definidos por **Marçal Justen Filho** da seguinte forma: “Os atos administrativos são complexos quando a vontade da Administração se produz pela conjugação da atuação de órgãos distintos, de molde que cada sujeito participante desempenha atividade qualitativamente diversa da dos demais. (...) No âmbito da atividade administrativa, o exemplo típico de ato complexo é o do aposentadoria do servidor público. Aperfeiçoa-se mediante manifestações de vontade do Chefe do Poder Executivo mas depende de uma outra manifestação de vontade do Tribunal de Contas.” (**Curso de Direito Administrativo**. 7ª ed., Belo Horizonte: Fórum, 2011, . 380).



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

Logo, não há motivo que autorize eventual indenização em favor do construtor irregular.

Mesmo que se cogite de que houve curto lapso de tempo em que houve alvará (concedido *a posteriori* e de modo ilegal, conforme acima exposto), não há espaço para se cogitar de direito à indenização.

Em situação semelhante, o Eg. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná** já decidiu:

ADMINISTRATIVO. MUNICÍPIO DE CURITIBA QUE CASSA DOIS ALVARÁS DE INTERESSE DAS IMPETRANTES: UM DE CONSTRUÇÃO POR IRREGULARIDADES NA OBRA; OUTRO DE FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE ESTACIONAMENTO EXPLORADO PELAS AUTORAS NO MESMO IMÓVEL, POR AUSÊNCIA DE ADEQUAÇÃO DA OBRA À LEGISLAÇÃO VIGENTE. ALEGAÇÃO DAS IMPETRANTES QUE A OBRA FOI REGULARIZADA. JUIZ QUE DENEGOU A SEGURANÇA. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO QUE FOI CONCEDIDO APENAS PARA QUE A OBRA FOSSE REGULARIZADA. REGULARIZAÇÃO ESTA QUE, NA SEQÜÊNCIA, NÃO FOI ATENDIDA PELAS AUTORAS. VISTORIA DO ÓRGÃO COMPETENTE DA PREFEITURA QUE COMPROVA A CONTINUIDADE DAS IRREGULARIDADES. AUTORAS QUE TIVERAM OPORTUNIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA OBRA. ALVARÁ CORRETAMENTE CASSADO, BEM COMO COM CORRETO ENCAMINHAMENTO PARA A PROCURADORIA JURÍDICA PARA A DEVIDA AÇÃO COMINATÓRIA (DEMOLITÓRIA). ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE ESTACIONAMENTO. ATO LEGAL DA ADMINISTRAÇÃO, POR NÃO PODER O SERVIÇO DE ESTACIONAMENTO FUNCIONAR EM OBRA IRREGULAR, AUSÊNCIA DE OFENSA A DIREITO LIQUIDO E CERTO. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO.

(TJPR - 4ª C.Cível - ACR 351138-4 - Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Rel.: Marcos de Luca Fanchin - Unânime - J. 03.07.2007)

O caso examinado pelo Eg. Tribunal assemelha-se ao presente.

No caso concreto, o alvará foi concedido, por curto espaço de tempo, sob o argumento de que era possível a regularização da obra. Na medida em que essa não se revelou possível, foi ele “cancelado”. Se é assim, não há espaço para indenização, devendo a obra irregular ser demolida.

**V- O pedido de ordem liminar**

23. A concessão de ordem liminar depende da presença de dois pressupostos: *fumus bonis iuris e periculum in mora*.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

O *fumus bonis iuris* está demonstrado pelos elementos de informação que integram o inquérito civil e que demonstram, de forma clara e inequívoca, que a obra localizada na esquina das ruas Afonso Botelho e Vicente Machado, levada a efeito pela **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.** não preservou as faixas de recuo predial (*non aedificandi*).

O Ministério Público confia no acolhimento da presente demanda com a consequente determinação de demolição da parcela de obra que invade os recuos.

No entanto, não é possível se aguardar o final da demanda para, só então, o tema ser conhecido pelo Poder Judiciário.

É que, valendo-se ilegalmente da “outorga onerosa do direito de construir”, o Município expediu novo alvará de construção (datado do último dia 12.04.2013 e com validade até 12.04.2014 – fl. 138), admitindo que a obra irregular prossiga.

Aliás, diante do atual estado da obra, há o sério risco de que seja concluída antes do fim da presente demanda, consolidando os prejuízos causados à ordem urbanística local.

É justamente para situações como a presente que o art. 4º da Lei nº 7347/85 prevê a possibilidade de medida cautelar (com o consequente deferimento de medida liminar nos termos do art. 12 da mesma lei), objetivando evitar o perecimento do direito tutelado.<sup>3</sup>

Assim, presentes os pressupostos que autorizam a concessão liminar de ordem que vise salvaguardar o direito tutelado (*fumus bonis iuris e periculum in mora*), o Ministério Público requer seja concedida liminar *inaudita altera pars* para:

a) determinar a **suspensão imediata da continuidade da obra e das vendas das unidades autônomas** do empreendimento localizado na Rua Vicente Machado esquina com a Rua Afonso Botelho, bairro Trianon, Guarapuava-PR, sob responsabilidade da requerida **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**;

b) determinar que a requerida **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**:

**b.1. no prazo de 24 (vinte e quatro) horas**, promova a colocação de placa indicativa na obra, em local visível, com os seguintes dizeres “**As vendas das unidades autônomas estão suspensas por**

---

<sup>3</sup> Nesse ponto, deve-se destacar que, com a atual redação do artigo 263, §7º, do Código de Processo Civil, não há óbice para que os pedidos cautelares sejam formulados no bojo da própria ação principal.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava**

*ordem judicial*” ou outra expressão que entenda cabível este Juízo, até o final da regularização do empreendimento;

**b.2. no prazo de 72 (setenta e duas) horas**, informe, pessoalmente (mediante notificação extrajudicial ou outra providência de igual eficácia), a existência da presente demanda a todos os adquirentes das unidades autônomas do empreendimento em questão;

**b.3) no prazo de 72 (setenta e duas) horas**, comunique, formalmente, a Imobiliária Imperium acerca da presente demanda e da impossibilidade de continuidade de comercialização das unidades autônomas do empreendimento até a regularização da obra;

**c)** a fixação de multa pecuniária e diária equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos pelo IGPM, por hipótese de descumprimento das medidas acima requeridas.

**VI. Conclusão**

24. Por todo o exposto, o **Ministério Público do Estado do Paraná** requer:

**a)** a concessão das medidas liminares, conforme pleiteado no item anterior;

**b)** a citação dos requeridos, a fim de que, querendo, apresentem resposta, no prazo legal, sob pena de revelia e confissão;

**c)** a publicação de edital no órgão oficial, sem prejuízo de publicações na imprensa falada, escrita e em outros órgãos, a fim de que os interessados possam se habilitar no processo, a teor do que dispõe o art. 94 do Código de Defesa do Consumidor;

**d)** que seja reconhecida e declarada à inversão do ônus da prova, com base na aplicação analógica do art. 6º, inc. VIII, do Código de Defesa do Consumidor;

**e)** a produção de todas as provas em direito admitidas e, especialmente, a produção de prova pericial, a fim de se verificar a necessidade de demolição total ou parcial da edificação;

**f)** o julgamento de procedência do pedido, de modo a:



*MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ*  
8ª Promotoria de Justiça da Comarca de Guarapuava

**f.1)** declarar nulo o termo de outorga onerosa do direito de construir juntado às fls. 136/137 e respectivo alvará de licença de construção nº 621/2013 (fl. 138), outorgado pelo **Município de Guarapuava** em favor de **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**; e

**f.2)** imposição de obrigação de fazer à requerida **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**, consistente na promoção da **demolição total ou parcial da obra** (a depender do comprometimento – ou não – da estrutura do prédio restante) por si executada em terreno localizado na esquina formada pelas ruas Afonso Botelho e Vicente Machado, nesta cidade de Guarapuava-PR, de molde que passe a respeitar os recuos mínimos previstos para tais vias (três metros em relação à rua Afonso Botelho e três metros em relação à rua Vicente Machado);

**f.3)** imposição de obrigação de não-fazer à requerida **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**, determinando que se abstenha de efetuar publicidade relacionada ao empreendimento localizado na esquina formada pelas ruas Afonso Botelho e Vicente Machado, nesta cidade de Guarapuava-PR, até que esteja ele regularizado;

**f.4)** imposição de obrigação de não-fazer à requerida **Projeto VM Trianon Incorporadora Ltda.**, determinando que se abstenha de comercializar unidades autônomas relacionada ao empreendimento localizado na esquina formada pelas ruas Afonso Botelho e Vicente Machado, nesta cidade de Guarapuava-PR até que esteja ele regularizado

**g)** nos termos do artigo 11 da Lei nº 7347/85, a imposição de multa diária aos requeridos, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por hipótese de descumprimento da ordem judicial, todos os valores corrigidos pelo IGPM ou índice similar, cujos valores serão destinados ao Fundo de Assistência Social Municipal criado pela Lei Municipal nº. 541 de 22 de Dezembro de 1995 regulamentada pelo Decreto Municipal 090/97 de 13 de Junho de 1997;

**h)** requer, por fim, a condenação dos requeridos aos ônus da sucumbência.

Para efeitos fiscais, dá-se à causa valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Respeitosamente.  
Pede deferimento.

Guarapuava, 13 de maio de 2013.

**Andreia Cristina Bagatin**  
Promotora de Justiça