



1012
A

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) FEDERAL DA 4ª VARA DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DA BAHIA.

Manifestação nº 101/2016 – PRBA/18ºOF/PCB

Autos nº 27740-34.2015.4.01.3300

O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, pelo Procurador da República subscrito em atenção ao despacho de fl. 1011, com fundamento no art. 5º, §1º, da Lei 7.347/1985 e nos arts. 176 a 180 do CPC, vem expor e requerer o seguinte.

I.

Trata-se de ação civil pública, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada pelo INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – DEPARTAMENTO BAHIA, em face de PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA., INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – IPHAN, MUNICÍPIO DE SALVADOR E INSTITUTO DO PATRIMÔNIO ARTÍSTICO E CULTURAL DA BAHIA – IPAC.

De acordo com a inicial, a PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA e a COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA pretendem construir um empreendimento residencial denominado edifício residencial La Vue Ladeira da Barra, situado à Av. Sete de Setembro, 452, 454 e 456, formado por uma torre composta de 24 unidades habitacionais, em um terreno de 1.625,16m², com altura final de 106,98 m, perfazendo um total de 30 pavimentos, o que comprometeria a visibilidade dos bens tombados, por estar em dissonância com a ambiência que os envolve.

Afirmou o autor que o Escritório Técnico de Licenças e Fiscalização –

de 10



ETELF, criado através de acordo de cooperação entre a SUCOM, IPAC e IPHAN, com o objetivo de promover ações voltadas à preservação do patrimônio cultural do Município de Salvador, emitiu o parecer nº 087/14, elaborado por duas de suas arquitetas, opinando pela rejeição da construção, tendo em vista o impacto da torre na paisagem urbana, na ambiência próxima e no entorno dos monumentos.

Em sentido diverso, o coordenador técnico do IPHAN na Bahia emitiu o parecer nº 927/14, recomendando a aprovação do projeto, em razão de o empreendimento não estar inserido na poligonal de entorno dos bens tomados na Barra. O órgão estadual, IPAC, em parecer técnico nº 34/2014, concluiu pela viabilidade do empreendimento.

Requeru-se, liminamente, a suspensão temporária da execução das obras, da comercialização de novas unidades, bem como o depósito em conta judicial dos valores recebidos em virtude da comercialização das unidades do empreendimento.

No mérito, o autor requereu que a PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA. e COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA fossem condenadas ao cumprimento de obrigação de não fazer, consistente na não realização da construção do empreendimento edifício residencial La Vue Ladeira da Barra até que se promovesse a readequação do projeto arquitetônico e o Estudo de Impacto de Vizinhança. Requereu, também, a declaração de nulidade das autorizações concedidas pelo IPHAN e pela SUCOM.

Após as manifestações do IPAC, IPHAN e o Município de Salvador acerca do pedido liminar (fls. 226/391), foi indeferido o referido pleito (fls. 393/398).

Inconformado, o autor interpôs agravo de instrumento (fls. 401/428), contra a decisão que indeferiu a liminar. Após decidir pela não retratação da decisão agravada (fl. 429), a Juíza Federal que conduzia o feito declarou sua suspeição (fl. 430). Em seguida, a Juíza Federal da 7ª Vara, em substituição automática, reapreciou a matéria, mantendo, entretanto, a decisão agravada (fl. 432).

Ante a referida declaração de suspeição, o autor renovou o pleito liminar, (fls. 433/435), aduzindo que a declaração de suspeição, atrelada à revogação do juízo



1013
d

de retratação e atribuição da função ao magistrado substituto, reclama a apreciação pelo novo juízo dos fundamentos e alegações de pedido liminar.

O feito fora redistribuído para o MM. Juiz Federal Substituto da 11ª Vara (fl. 438), que, em despacho de fl. 439, decidiu analisar o pleito liminar somente após a apresentação das contestações. O autor agravou desta decisão, sob o argumento de que a espera pela apresentação das contestações acarretaria no perecimento do direito, pois as obras se encontrariam em estado avançado. (fls. 450/465).

Às fls. 484/486, consta nova decisão indeferindo o pedido de renovação da concessão de liminar, em face da ausência de fato novo que justificasse tal medida.

Às fls. 518/528, o autor junta aos autos parecer elaborado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Bahia apontando a nulidade da autorização dada pelo IPHAN/BA para a construção do empreendimento La Vue Ladeira da Barra, pois fora fundado em opinativo de profissional da área de engenharia. Requer, novamente, a reapreciação da medida liminar a fim de suspender a obra em questão, o que foi indeferido em decisão de fls. 530/542.

Na mesma decisão, determinou-se a realização de uma perícia prévia, ordenando-se ao perito que respondesse quesito judicial acerca da possibilidade do empreendimento comprometer o frontispício da cidade de Salvador.

À fl. 851, consta laudo da perícia prévia realizada pelo perito Otacílio Tavares da Costa, segundo o qual o edifício residencial La Vue Ladeira da Barra, de acordo com o projeto aprovado pelo IPHAN e licenciado pelo Município de Salvador, causaria dano visual e urbano. Apontou-se, ainda, que a altura do empreendimento deveria ser limitada a aproximadamente 71,32 m de altura, equivalente a 20 pavimentos no total, para não haver comprometimento da paisagem e não romper com a atual conformação do frontispício da cidade.

Na sequência, a COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA. e o PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA suscitaram a suspeição do perito Otacílio Tavares da Costa (fls. 906/925).

Em decisão de fls. 930/933, determinou-se que o incidente de suspeição



do perito seria autuado em separado, bem como que o processamento do referido incidente não importaria em suspensão do processo.

O autor apresentou embargos de declaração às fls. 938/941, sob o fundamento de que a referida decisão foi omissa, uma vez que não analisou o pedido de suspensão da obra. Às fls.948/949, o MM. Juízo rejeitou os embargos, esclarecendo que a análise do pleito liminar demandaria a resolução do incidente de suspeição em tramitação.

Em despacho de fls. 987, o MM Juízo determinou que os réus se manifestassem acerca dos embargos de fls. 957/959, tendo a COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA. e PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., o Município de Salvador e o IPAC apresentado suas manifestações às fls. 989/993, 997/999 e 1001/1004, respectivamente. O IPHAN, por sua vez, não apresentou contrarrazões, estando o decurso do prazo atestado às fls. 1011.

Contestações às fls. 470/481 (IPAC), fls. 547/562 (Município de Salvador), fls. 618/670. (COSBAT Construção e engenharia LTDA. e Porto Ladeira da Barra empreendimento SPE LTDA.) e fls. 828/843 (IPHAN). Réplica às contestações às fls. 949/956.

Vieram os autos ao MPF.

É o que importa relatar.

II.

De início, é preciso destacar a imprescindibilidade do deferimento de tutela de urgência, de natureza cautelar, para evitar o agravamento de dano ao patrimônio cultural e aos consumidores, bem como para assegurar o resultado útil do processo.

A liminar requerida pelo autor foi inicialmente indeferida em razão do conteúdo do parecer técnico n. 0627/02014 do IPHAN que autorizou a construção do empreendimento LA VUE LADEIRA DA BARRA, uma vez que seria intervenção em área fora da poligonal do entorno dos bens tombados da Barra, não afetando a visibilidade dos bens tombados (fls. 394/398).



1014
42

Às fls. 518/521, este M.M. Juízo entendeu ser urgente a realização de uma perícia preliminar que respondesse ao questionamento judicial acerca da necessidade de readequação do gabarito de altura do empreendimento em questão (fls. 530/542) e, na decisão de fls. 815/817, registrou-se que o resultado da perícia prévia seria de suma importância para decidir a respeito da necessidade de suspensão da obra.

O laudo pericial do auxiliar deste Juízo está colacionado à fl. 851, apontando, de forma clara, que o empreendimento La Vue Ladeira da Barra, pelo seu elevado porte, compromete o frontispício da cidade de Salvador, causando dano visual urbano.

Apesar do resultado conclusivo da perícia prévia, entendeu este M.M. Juízo que a circunstância do incidente de suspeição do perito suscitado ainda estar em tramitação impacta diretamente na possibilidade de análise do pleito liminar de suspensão das obras (fls. 946/948).

Ocorre que os fatos novos noticiados às fls. 857/897 e fls. 938/946, aliados ao demais elementos de prova já constantes nos autos, indicam a necessidade de concessão de tutela de urgência de natureza cautelar, para assegurar o resultado útil do processo.

O IPHAN, através do Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização (DEPAM), reanalisou a autorização concedida pela Superintendência do IPHAN na Bahia para a construção do empreendimento La Vue Ladeira da Barra, trazendo considerações que convergem no sentido de demonstrar a probabilidade do direito alegado pelo autor.

No parecer n. 001-2016/GAB-DEPAM (fls. 877/885), consignou-se que diante da "ausência de definição da poligonal de entorno e de critérios para a preservação do bem tombado – aprovados pelo Conselho Consultivo ou especialmente dispostos pro meio de portaria da Presidência do IPHAN – cabe a análise técnica pertinente, nos termos do Decreto-Lei nº 25/1937 e da Portaria n] 420/2010".

Em razão de tal circunstância, houve a elaboração de parecer técnico específico (parecer n. 003-2016/GAB-DEPAM, fls. 886/896) sobre o impacto do empreendimento La Vue Ladeira da Barra nos bens tombados federais, que concluiu



pela necessidade da revogação da autorização construtiva deferida pela Superintendência do IPHAN na Bahia, uma vez que:

“frente aos novos estudos realizados pelo DEPAM – reconhecer que o edifício residencial *La Vue*, em função de sua excessiva altura (97,88m, com 23 pavimentos tipo, dois duplex de cobertura, dois pavimentos sociais e três pavimentos de garagem), interfere claramente na paisagem urbana da praia da Barra (conforme comprovado pelas vistas aéreas ou tomadas do mar), comprometendo a visibilidade de, pelo menos, três bens tombados pelo IPHAN: A IGREJA DE Santo Antônio, o Outeiro de Santo Antônio e o forte de Santa Maria (conforme comprovado pelas sequências visuais produzidas). Especialmente em relação ao Outeiro cabe salientar que o empreendimento impacta diretamente nos valores paisagísticos que justificaram o seu acautelamento.”

Embora haja notícia nos autos da anulação parcial do processo administrativo no qual foram produzidos os pareceres acima citados – em razão de ausência de notificação prévia dos interessados – é certo que os estudos técnicos produzidos pelo DEPAM podem servir como elemento de prova para auxiliar na formação do convencimento do magistrado.

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firme no sentido de que anulado o processo administrativo, desaparecem seus efeitos do mundo jurídico, não obstante sejam aproveitadas as provas produzidas em seu bojo¹.

É preciso destacar que as conclusões dos estudos realizados pelo DEPAM convergem com o quanto pontuado pelo IPAC, pelo parecer da ETELF e pelo perito judicial, no sentido de que a excessiva altura do empreendimento La Vue Ladeira da Barra compromete a visibilidade e a ambiência de bens tombados, sendo necessário a readequação do seu projeto arquitetônico para adequar o gabarito de altura ao quanto especificado pelos órgãos responsáveis pela preservação do Patrimônio Cultural.

Assim, somam-se para demonstrar a probabilidade do direito alegado na petição inicial as conclusões dos estudos realizados por três instâncias administrativas distintas (ETELF, IPAC e DEPAM), bem como a conclusão do laudo elaborado pelo perito judicial, não servindo para infirmar a força probatória deste conjunto de provas a alegação de suspeição do perito – ainda mais baseada apenas na circunstância

¹ AgRg no RMS 43.589/PB, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/09/2015, DJe 17/09/2015; AgRg no MS 13.242/DF, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, TERCEIRA SEÇÃO, DJe 26/08/2008.



1015
4

única do perito – arquiteto – ser associado do Instituto de Arquitetos do Brasil na Bahia.

De outro lado, o perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo também se mostra claro a partir da análise das fotografias de fls. 942/946, que demonstram o atual estágio das obras do empreendimento La Vue Ladeira da Barra, em franco andamento.

Permitir que os réus COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA e PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA continuem a construção objeto de questionamento, diante da grande probabilidade do empreendimento vir a sofrer alterações de vulto em seu projeto arquitetônico, por determinação judicial, de forma a adequar o gabarito de altura e impedir que comprometa a visibilidade e a ambiência de bens tombados, agravará o dano ao patrimônio cultural e, também, aos consumidores adquirentes de unidades habitacionais.

O deferimento de medida cautelar evitará o custo, o risco e os diversos contratempos de se realizar a demolição de estruturas de concreto – ou até mesmo de um arranha-céu pronto e acabado com famílias residindo – bem como viabilizará o ressarcimento de consumidores que investiram recursos de vulto na aquisição de unidades habitacionais.

Veja-se que, na ponderação dos interesses envolvidos, a probabilidade do direito alegado, o perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo, atualmente demonstrados à saciedade nos autos, pesam em favor do deferimento de medida cautelar para suspender, imediatamente, a execução das obras do empreendimento La Vue Ladeira da Barra, bem como para suspender a comercialização de suas unidades habitacionais.

Para a adequada tutela dos direitos dos consumidores, é necessário também que seja determinado aos réus PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA e COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA que depositem em conta judicial os valores referentes às unidades habitacionais já comercializadas, de forma a assegurar o pronto ressarcimento dos adquirentes atingidos.



Por fim, cabe apontar, na eventualidade de não se determinar a imediata suspensão da execução das obras do empreendimento La Vue Ladeira da Barra, torna-se imprescindível que se condicione o prosseguimento das obras à prestação de caução equivalente a 30% do valor da estimativa orçamentária para a construção do empreendimento (fl. 731), de forma a viabilizar recursos suficientes para a restauração do *status quo ante*, e se medida inserida no poder geral de cautela do julgador estabelecido no art. 297 do CPC, conforme orientação dos julgados do STJ²

III.

A preliminar de inadequação da ação civil pública suscita pelos réus COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA e PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA (fls. 618/670) não merece prosperar.

Como se sabe, a ação civil pública destina-se à proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, nos termos do art. 129, III, da Constituição Federal, não lhe sendo vedada a veiculação de pedidos de nulidade de atos administrativos.

Neste sentido, é pacífica na jurisprudência, conforme se verifica da leitura dos julgados abaixo transcritos:

RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO. CONCURSO INTERNO. PROVIMENTO DERIVADO. CARGO DE DELEGADO DE POLÍCIA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ANULAÇÃO DE ATO ADMINISTRATIVO. OFENSA À MORALIDADE. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO PRAZO PREVISTO NA LEI DA AÇÃO POPULAR. PRINCÍPIOS DA SEGURANÇA JURÍDICA E DA BOA-FÉ. RECURSO PROVIDO. 1. O órgão julgador, desde que tenha apresentado fundamentos suficientes para sua decisão, não está obrigado a responder um a um os argumentos formulados pelas partes. 2. Tratando-se de ação civil pública ajuizada com o objetivo de anular ato administrativo supostamente violador dos princípios da moralidade e da impessoalidade administrativas, o prazo prescricional, ante a omissão da Lei 7.347 /85, deve ser, por analogia, o previsto no art. 21 da Lei 4.717 /65, tendo em vista que a pretensão poderia perfeitamente ser exercida por meio de ação popular, igualmente adequada à defesa de interesses de natureza impessoal, pertencentes à coletividade, nos termos do art. 5º, LXXIII, da Constituição Federal. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 3. Recurso provido para, reconhecida a prescrição, extinguir o processo com base no art. 269, IV, do Código de Processo Civil STJ – RECURSO ESPECIAL REsp 912622 DF 2006/0279052-3 (STJ)

² RESP 201000150069, HERMAN BENJAMIN, STJ - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:03/02/2015 RDDP VOL.:00145 PG:00137 ..DTPB; REsp 1161300/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 11/05/2011



AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CONCURSO PÚBLICO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO. 1- Conforme a jurisprudência desta Corte o Ministério Público tem legitimidade para atuar na defesa coletiva de candidatos em concurso público, desimportando, se o objeto da ação civil pública é a anulação do concurso ou do ato administrativo que o anulou. 2-Agravo regimental a que se nega provimento. STJ – AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AgRg no REsp 996258 DF 2007/0241459-5 (STJ)

Assim, deve ser superada a preliminar arguida pelos réus, prosseguindo-se o feito com o saneamento do processo, nos termos do art. 357 do CPC.

IV.

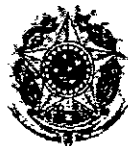
Pelo exposto, com amparo no art. 179, II, do CPC, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL:

i) seja deferida medida cautelar, nos termos dos arts. 300 e 301 do CPC, para:

i.1) suspender, imediatamente, a execução das obras do empreendimento LA VUE LADEIRA DA BARRA, até o julgamento definitivo da presente ação civil pública, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 aos réus PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA e COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA;

i.2) suspender, imediatamente, a comercialização das unidades habitacionais do empreendimento LA VUE LADEIRA DA BARRA, até o julgamento definitivo da presente ação civil pública, sob pena de aplicação de multa no valor de R\$ 100.000,00 aos réus PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA e COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, para cada descumprimento verificado;

1.3) determinar aos réus PORTO LADEIRA DA BARRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA e COSBAT CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA que depositem em conta judicial os valores referentes à comercialização das unidades habitacionais do empreendimento LA VUE LADEIRA DA BARRA eventualmente já comercializadas, devendo,



ainda, trazer aos autos cópia dos respectivos contratos;

i.4) na eventualidade de não acolhimento do pedido do item i.1, condicionar o prosseguimento das obras à prestação de caução equivalente a 30% do valor da estimativa orçamentária para a construção do empreendimento (fl. 731), de forma a viabilizar recursos suficientes para a restauração do *status quo ante*;

ii) seja oficiado ao Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, determinando a inscrição da presente ação civil pública na matrícula do imóvel objeto desta demanda (matrícula n. 48625, fls. 190/195), nos termos do art. 168, I, alínea t, da Lei n. 6.015/73;

iii) seja proferida decisão de saneamento e de organização do processo para afastar a preliminar de inadequação da via processual suscitada às fls. 618/670; delimitar as questões de fato sobre as quais recairá a atividade probatória e especificar os meios de prova admitidos; definir a distribuição do ônus da prova; delimitar as questões de direito relevantes para a decisão do mérito; e, designar audiência de instrução e julgamento, nos exatos termos do art. 357 do CPC;

iv) vistas dos autos do incidente de suspeição do perito Otacílio Tavares da Costa;

v) a intimação do MPF acerca de todos os atos do processo, com a abertura de vista depois das partes, nos termos do art. 179 do CPC.

Salvador, 10 de novembro de 2016.


PABLO COUTINHO BARRETO

Procurador da República