

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DE SÃO PAULO/SP**

Processo n. 1003389-40.2025.8.26.0053

SEBASTIÃO CORTES INCORPORADORA SPE LTDA.,
pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 47.926.085/0001-05, com sede à Rua Joaquim Floriano, n. 95, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP – CEP: 04.534-010, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no art. 335 do Código de Processo Civil, apresentar sua

CONTESTAÇÃO

aos termos da petição inicial (fls. 1/29) da presente **TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA EM CARÁTER ANTECEDENTE**, proposta pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pelos motivos que passa a expor:

I. DA TEMPESTIVIDADE

1. O prazo para apresentação de contestação sequer havia se iniciado, visto que o aditamento previsto no artigo 303, parágrafo primeiro, inciso I, do Código de Processo Civil ainda não foi cumprido, contudo, visando evitar qualquer nulidade, a requerida decidiu contestar desde já os argumentos trazidos na peça exordial.

2. No mais, caso o requerente junte o aditamento da inicial, requer seja aberto novo prazo para contestação dessa requerente, no que tange a eventuais novos documentos e alegações que possam ser trazidos aos autos.

3. Dessa forma, de acordo com as regras de contagem de prazos estabelecidas pelo Código de Processo Civil, a presente manifestação é tempestiva.

II. ESCORÇO DA PRESENTE AÇÃO

4. Trata-se de ação proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, por meio da 6ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, visando à concessão de Tutela Antecipada de Urgência em Caráter Antecedente, com o objetivo de antecipar os efeitos de futura Ação Civil Pública, proposta em face desta Incorporadora e da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5. A origem da ação remonta à denúncia formulada pela Associação de Moradores e Amigos de Perdizes em 13 de dezembro de 2023, alegando que o empreendimento imobiliário aprovado pela Prefeitura Paulistana colocaria em risco um fragmento de vegetação consolidado há mais de 70 anos, classificado

no Inventário Florestal do Estado de São Paulo (2020) como Floresta Ombrófila Densa.

6. Diante dessa denúncia, o Ministério Público instaurou o Inquérito Civil n. 0482.0000013/2024 e requisitou pareceres técnicos da Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA) e do Centro de Apoio à Execução do Ministério Público (CAEX-MPSP).

7. O parecer técnico elaborado pelo CAEX-MPSP indicou supostas inconsistências na concessão do Termo de Compensação Ambiental (TCA n. 041/2024) e no alvará de construção emitido pela Prefeitura, argumentando que as análises ambientais conduzidas pela Municipalidade não teriam levado em conta a real classificação da vegetação presente no local.

8. Nesta toada, sustenta o Ministério Público que essa vegetação exerce funções ambientais essenciais, contribuindo para a regulação hídrica, a estabilidade do solo e a preservação da biodiversidade local.

9. Afirma, ainda, que sua remoção poderia gerar impactos ambientais irreversíveis, como agravamento da erosão, comprometimento estrutural de imóveis vizinhos construídos na década de 1960, alteração da drenagem urbana e prejuízos ao microclima da região.

10. No pedido inicial, o Parquet requereu, em sede liminar, a paralisação imediata de quaisquer atividades na área localizada na Rua Sebastião Cortês, n. 93, no bairro das Perdizes, nesta Capital, incluindo:

- i. a supressão de exemplares arbóreos;
- ii. a continuidade de qualquer obra no local;
- iii. a movimentação de terra;
- iv. a deposição de materiais de construção ou outros destinados à instalação de estandes de vendas ou estruturas similares.

11. Além disso, pleiteou a suspensão do alvará de construção concedido pela Prefeitura Municipal de São Paulo e a anulação do Termo de Compromisso Ambiental (TCA) firmado para a intervenção ambiental no local.

12. Ainda, requereu que a Municipalidade fosse compelida a reavaliar a autorização concedida à Incorporadora, considerando os apontamentos do parecer técnico do CAEX-MPSP, e que, no prazo de 30 dias, informasse ao Juízo as medidas administrativas adotadas para o cumprimento da ordem judicial.

13. Nesse sentido, por meio da decisão de fl. 479, foi concedida a tutela antecipada pleiteada pelo Ministério Público, nos seguintes termos:

“Pelos fundamentos retro exarados, pelo MP, que evidenciam o caráter urgente da medida, diante do risco de ineficácia (supressão de exemplares arbóreos, alteração no meio ambiente, enquanto pendente a investigação sobre a legitimidade do alvará e do TCA firmados), em caso de concessão só ao final, defiro a antecipação da tutela pleiteada, como pleiteado, às fls. 28, itens 1 a 3.”

14. Contudo, a decisão não deve prosperar, pois parte de premissas equivocadas e desconsidera princípios fundamentais do Direito Administrativo, especialmente a presunção de legitimidade e veracidade dos atos administrativos regularmente praticados pela Municipalidade.

15. Pois bem, o relatório técnico elaborado pela ECORESULT Rio Preto Assessoria Ambiental (fls. 509/519) revelou que, com a exposição do solo devido ao aumento do índice pluviométrico neste mês de fevereiro¹ do corrente ano e ao lançamento irregular de águas servidas provenientes de edificações vizinhas, o terreno passou a apresentar um risco iminente e grave de deslizamento.

16. O estudo técnico apontou a presença de erosão ativa, risco estrutural para as edificações adjacentes e tubulações clandestinas que deságuam diretamente no terreno, saturando o solo e agravando a instabilidade da área.

17. Diante desse cenário alarmante, a equipe de engenharia da Incorporadora iniciou, em 4 de fevereiro de 2025, medidas emergenciais de contenção do solo, incluindo o desvio das tubulações de esgoto clandestinas e a aplicação de proteção mecânica na superfície exposta.

18. No entanto, tais medidas foram abruptamente interrompidas em 5 de fevereiro de 2025, quando a Guarda Civil Metropolitana compareceu ao local e determinou a paralisação imediata dos serviços emergenciais, atendendo a uma

¹ Matéria G1, datada de 06.02.2025: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/02/06/zona-leste-de-sp-entra-em-estado-de-atencao-para-alagamentos-e-moradores-recebem-alerta-da-defesa-civil.ghtml>

solicitação de vizinhos. Essa interrupção deixou o terreno ainda mais vulnerável e exposto a processos erosivos severos, elevando o risco de colapso estrutural e colocando em perigo não apenas as construções vizinhas, mas também a segurança de terceiros.

19. Além disso, o princípio da prevenção ambiental, previsto no artigo 225 da Constituição Federal, exige a adoção de medidas urgentes para evitar desastres ambientais e preservar a integridade urbana.

20. A continuidade das obras de contenção não representa uma afronta ao meio ambiente, mas sim uma ação necessária e proporcional para evitar danos irreversíveis.

21. Não obstante, a Incorporadora obteve todas as licenças necessárias e cumpriu rigorosamente as exigências impostas pelos órgãos ambientais competentes. Além disso, foram adotadas medidas compensatórias apropriadas, garantindo a preservação ambiental da região.

22. Ao longo dos autos, percebe-se que a pretensão ministerial está fundamentada em pareceres técnicos unilaterais e questionáveis, sem que houvesse qualquer ampla avaliação do conjunto de empreendimentos existentes na região.

23. A autorização para a remoção de árvores foi concedida após um estudo detalhado e, em contrapartida, há um plano de compensação ambiental que amplia significativamente a cobertura vegetal no município.

24. Além disso, a paralisação abrupta da obra gerou uma nova realidade fática, colocando em risco não apenas o empreendimento, mas também a segurança de imóveis vizinhos.

25. A ausência de continuidade nas medidas estruturais da obra pode acarretar instabilidade geológica e comprometimento de edificações adjacentes, o que reforça a necessidade de improcedência da presente ação.

26. É a síntese do necessário.

III. DO MÉRITO – IMPROCEDÊNCIA DAS ALEGAÇÕES E, CONSEQUENTEMENTE, DOS PEDIDOS FORMULADOS

III. A - DA LEGALIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

27. O pleito ministerial desconsidera um dos princípios mais basilares do Direito Administrativo: a presunção de legitimidade e veracidade dos atos administrativos.

28. No caso concreto, os atos administrativos questionados foram regularmente expedidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo após análise técnica e criteriosa dos órgãos ambientais competentes, incluindo a Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA).

29. A concessão do alvará e a autorização para supressão da vegetação não foram concedidas de forma arbitrária. Ao contrário, foram objeto de

processo administrativo regular, que cumpriu todos os requisitos legais e técnicos exigidos, incluindo a previsão de medidas compensatórias ambientais adequadas.

30. O Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo tem se manifestado reiteradamente no sentido de que os atos administrativos gozam de presunção de legalidade e legitimidade, não podendo ser anulados sem a devida demonstração de sua irregularidade por meio de elementos concretos e seguros. Vejamos:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO MUNICÍPIO DE CATANDUVA SERVIDORA PÚBLICA. Aplicação da penalidade de demissão em desfavor da agravante. Decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência que visava à reintegração imediata da agravante ao cargo de coordenadora pedagógica. Insurgência. Descabimento. Processo administrativo que garantiu à servidora o direito ao contraditório e à ampla defesa Atos administrativos que gozam de presunção de legitimidade e veracidade. Poder Judiciário que não é instância revisora ou recursal de decisões proferidas em procedimento administrativo Concessão ou não de liminar que somente pode ser revista em caso de manifesta ilegalidade ou abuso de poder Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.”²

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de débito fiscal Autuação por ausência de recolhimento do ICMS e por suposto creditamento indevido. Suspensão da exigibilidade do crédito tributário. Tutela de urgência indeferida. Pretensão de reforma. Impossibilidade. Presunção de veracidade e de legitimidade do ato administrativo não elidida de plano Ausência de prova inequívoca da verossimilhança das alegações. Precedentes Não provimento do recurso.”³

² Agravo de Instrumento nº 2150744-07.2022.8.26.0000 – Rel. Des. Maria Fernanda de Toledo Rodovalho – 2ª Câmara de Direito Público – j. 21.09.2022.

³ Agravo de Instrumento nº 212046-25.2022.8.26.0000 – Rel. Des. Maria Olívia Alves – 6ª Câmara de Direito Público – j. 19.09.2022.

31. Em caso análogo, o Eminentíssimo Relator Desembargador Nogueira Diefenthaler, da 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, ao analisar o pedido de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento n. 2191625-26.2022.8.26.0000, assim decidiu:

“Vistos,

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MANUEL JESUS POPPE TIBURCIO contra a r. decisão (de fls. 648/649 do feito de origem) por meio da qual o D. Magistrado a quo, em ação civil pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO, deferiu tutela provisória de urgência, determinando a suspensão da vigência do alvará 49/2019 emitido pelo Município de Guarujá, cuja autoridade administrativa autorizou a obra em andamento sobre o lote 07, da quadra 60 do loteamento Tijucopava. Outrossim, fixou multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) para a prática de qualquer conduta, pelo requerido Manuel, ora agravante, que importe na continuidade da obra.

A parte recorrente, em síntese, aduz que 'não se furtou a passar pelo crivo de nenhum dos órgãos competentes para analisar e aprovar todas as atividades correlatas à obra que pretende levar a efeito em seu lote'. Afirma a inexistência de área de ocupação proibida na zona de intervenção do Lote 7, Quadra 60, do Loteamento Tijucopava e a não incidência do art. 11 do Código Florestal em área urbana ou de expansão urbana. Assevera inexistência de óbice à intervenção na área reservada para a residência, por não se tratar de Área de Uso Restrito, havendo erro de cálculo realizado pelo CAEX com relação à declividade. Suscita a existência de Termo de Compensação Ambiental. Requer, pois, provimento recursal para revogar a liminar concedida pela r. decisão agravada. Pede, desde já, outorga de efeito suspensivo ao recurso.

Defiro o pedido de efeito suspensivo, sobretudo considerando as relevantes informações prestadas pela agravante na inicial, que tornam a matéria controvertida e afastam a fumaça do bom direito necessária à concessão da liminar. Deve prevalecer nesta esfera de cognição perfunctória e ao menos até a

devida instrução processual, a presunção de legalidade dos atos administrativos. De igual forma, não vislumbro a presença do perigo da demora caso a liminar concedida na r. decisão agravada seja confirmada apenas ao final, isto é, quando do julgamento de mérito do presente agravo e após a plena formação do contraditório nesta célere sede recursal” (grifo nosso).

32. A mesma linha de entendimento vem sendo adotada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, que tem consolidado jurisprudência no sentido de que a presunção de legitimidade e veracidade dos atos administrativos somente pode ser afastada mediante prova robusta e inequívoca da sua ilegalidade:

“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. SERVIDOR PÚBLICO. REMOÇÃO POR MOTIVO DE DOENÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. INEXISTÊNCIA.

I - Trata-se de mandado de segurança impetrado contra ato do Advogado-Geral da União, que determinou o retorno do impetrante à sua unidade de lotação e exercício de origem na Procuradoria-Seccional da União em Joinville/SC. Nesta Corte, denegou-se a segurança.

II - A permanência do impetrante em exercício provisório, por si só - ainda que por alguns anos - , não gera direito subjetivo, e menos ainda líquido e certo, à sua permanência definitiva na lotação provisória, seja porque, como apontado, trata-se de exercício provisório, seja porque a administração pode rever seus próprios atos, quando eivados de vício ou contrários ao seu interesse.

III - O próprio impetrante contribuiu para esta situação, na medida em que também ficou inerte por anos - haja vista, possivelmente, o seu interesse na permanência na área consultiva, ainda que em exercício provisório - , somente recentemente (março/2018) vindo a requerer a continuidade do processo.

IV - A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o mandado de segurança demanda a existência de um direito líquido e certo evidente, a ser comprovado por provas pré-constituídas, inadmitida a fase instrutória.

V - O conjunto probatório não é suficiente para comprovar o direito pleiteado e , se houver a necessidade de incursão em situações fáticas específicas, não será possível a utilização do mandamus, por impossibilidade de dilação probatória. Nesse sentido: (MS n. 11.01 I/DF, Rel. Ministro Rogério Schietti Cruz, Terceira

Seção, julgado em 12/3/2014, DJe 25/3/2014 e AgInt no RMS n. 48.533 / MS, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 6/3/2018, DJe 13/3/2018).

VI - Os documentos antigos juntados aos autos retratam apenas as argumentações, de parte a parte, no desenrolar do requerimento de readaptação, nos idos de 2014, para o qual fora deferido o exercício provisório do impetrante.

VII - Após o requerimento de continuidade do processo administrativo, à vista da natureza rebus sic stantibus da questão, uma nova perícia médica oficial foi realizada, tendo o novo laudo médico oficial concluído com as seguintes recomendações: atuação em cargo de atribuição e responsabilidade compatíveis com a sua limitação; evitação de situações de stress (excesso de atividades), e de atividades com prazos emergenciais; com a ressalva de que os "benefícios não se referem a localidade, e sim ao tipo de atividade exercida".

VIII - Em vista do novo laudo médico, segue-se as argumentações quanto ao deferimento ou não de prorrogação do exercício provisório, ou do retorno do impetrante ao contencioso, ante as ponderações da Procuradoria-Regional da União, acerca do quadro deficitário no contencioso e o tempo, já em muito ultrapassado, para além do prazo inicial de 180 dias.

IX - Em abril de 2019, a administração decidiu pelo retorno do impetrante ao âmbito do contencioso, cabendo à Procuradoria-Geral da União se certificar da compatibilização de suas atividades ao que recomendado no laudo médico oficial, tendo inclusive aventado a possibilidade de atuação em trabalho remoto. Decisão esta que, como visto, ficou mantida em recurso hierárquico dirigido ao Advogado-Geral da União.

X - O fato de a decisão ter passado por vários Advogados da União, e mesmo ter sido objeto de recurso hierárquico, apenas reforça a legitimidade do ato administrativo, que decorreu da análise detalhada e aprofundada de vários agentes públicos.

XI - O que se discute ao fim e ao cabo, portanto, é a possibilidade ou não de reaproveitamento do impetrante no âmbito do contencioso, sem prejuízo à sua saúde, em atividades que sejam compatíveis ao que recomendado no laudo médico oficial.

XII - Conforme apontado supra, o impetrante trouxe inúmeros argumentos, tanto relacionados ao seu estado de saúde, quanto em relação à necessidade ou não de recomposição do quadro de Advogados da União no contencioso e à proposta de

permuta com outro colega (Dr. Jorge Alexandre Moreira) para solucionar a questão.

XIII - Não se presta o mandado de segurança a adentrar no mérito administrativo, quanto à necessidade de recomposição do quadro contencioso. Por outro lado, há argumento relevante quanto à possível burla ao sistema de concurso de remoção, mesmo no caso de permuta, o que também, ao que se tem notícia, teria perdido o objeto, já que o possível candidato à permuta foi transferido ex officio.

XIV - No tocante à possibilidade de reaproveitamento sem prejuízo à saúde do impetrante, a União, por sua vez, trouxe inúmeros argumentos, afirmando que não há incompatibilidade da atuação no contencioso e demonstrando que tomou providências para compatibilizar a atuação do impetrante à sua condição de saúde, relatando que, na área da Procuradoria designada, não há atribuições para lidar com tarefas e prazos emergenciais, que conta com cinco advogados da União, que o trabalho a ser desenvolvido pelo impetrante não é complexo ou de caráter urgente, pois as demandas relevantes são concentradas no coordenador e na sua equipe de apoio, que não há excesso de atividade, que os prazos são em dias úteis e maiores que os prazos da área consultiva, que as atividades consultiva e contenciosa têm naturezas semelhantes, enfim, que a sua realocação está em consonância com a sua condição particular de saúde, em atendimento ao laudo da perícia oficial.

XV - **O ato administrativo tem fé pública e goza de presunção de legalidade, legitimidade e veracidade. Somente em situações excepcionais, desde que haja prova robusta e cabal, pode-se autorizar o afastamento da justificativa do interesse público à sua desconstituição,** o que não se verifica no caso concreto.

XVI - O impetrante, além da retórica argumentativa, não trouxe aos autos quaisquer provas que permitam concluir que as providências tomadas pela União não sejam eficazes, ou que pudessem fazer concluir por uma incompatibilidade absoluta de sua condição de saúde para atuação no âmbito do contencioso, o que realmente não se imagina seja de fato.

XVII - Se considerar as alegações de ambas as partes, mesmo que o impetrante tivesse colacionado algum laudo particular ou outros documentos, certamente ainda haveria necessidade de dilação probatória, providência vedada na via estreita do mandado de segurança, sem prejuízo das vias ordinárias.

XVIII - Agravo interno improvido.⁴

33. Com efeito, não há qualquer comprovação concreta de irregularidade nos atos administrativos questionados pelo Ministério Público, tampouco de que essa Incorporadora tenha se furtado de qualquer etapa administrativa, mas apenas alegações genéricas e conjecturas sobre supostas falhas na análise ambiental realizada pelos órgãos competentes. Como destacado pelo I. Professor Dr. Edis Milaré:

“O objeto legítimo e legal de um empreendimento goza de presunção de boa-fé e dos favores do direito. O empreendedor legítimo e bem orientado conta com amparo do artigo 170 da Constituição Federal.”

34. A análise técnica realizada pela Administração Pública deve ser respeitada, salvo se houver comprovação clara de erro grosseiro ou desvio de finalidade, o que não ocorre no presente caso. O controle jurisdicional dos atos administrativos deve se restringir à legalidade, devendo prosperar o que foi deliberado no mérito administrativo, conforme preconizado pelo artigo 2º da Constituição Federal.

35. O ato de licenciamento ambiental envolve uma complexa análise técnica que deve ser realizada por órgãos especializados da Administração Pública, e não pelo Poder Judiciário, sob pena de se substituir a expertise dos profissionais responsáveis por avaliações ambientais rigorosas.

36. Ademais, o pedido de suspensão do empreendimento teve o efeito contrário ao pretendido, pois interrompeu medidas essenciais de estabilização do

⁴ AgInt no MS 25556/DF – Rel. Min. Francisco Falcão – Primeira Seção – j. 09.02.2022.

solo, expondo a área a processos erosivos severos e agravando os riscos ambientais e estruturais. Isso demonstra que o próprio objetivo do pleito ministerial – a proteção ambiental – foi comprometido, reforçando a necessidade de que a ação seja julgada improcedente.

37. Aliás, Excelência, é necessário destacar que o relatório técnico e os pareceres ambientais apresentados à Prefeitura de São Paulo pela contestante Sebastião Cortes Incorporadora SPE Ltda. foram elaborados atendendo às exigências dos órgãos competentes, em conformidade com as diretrizes ambientais aplicáveis ao empreendimento.

38. Deve se observar, por oportuno, que os estudos técnicos analisados pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA), por meio do Grupo Técnico de Manejo Arbóreo e Intervenção em APP (GTMAPP) (fls. 155/156) não identificaram qualquer irregularidade no licenciamento do empreendimento, tampouco a necessidade de um novo Termo de Compensação Ambiental mais restritivo.

39. O parecer técnico confirmou que as compensações ambientais previstas no TCA n. 041/2024 eram adequadas e proporcionais aos impactos ambientais identificados, atendendo integralmente às normativas ambientais aplicáveis.

40. Vale frisar, ainda, o alvará de Aprovação de Edificação Nova n. 35593-23-SP-ALV (fls. 261/264), expedido pela SMUL e devidamente publicado em 16 de maio de 2024.

41. Mesmo diante dessa análise técnica favorável, liberação de alvará pela Prefeitura Municipal de São Paulo e compromisso firmado, a associação denunciante continuou questionando a regularidade do licenciamento, baseando-se em alegações que sequer foram confirmadas por estudos técnicos, conforme será visto à frente.

42. Isso demonstra que a estratégia adotada não tinha como premissa a verificação criteriosa dos impactos ambientais do empreendimento, mas sim a tentativa de inviabilizar o projeto, desconsiderando os pareceres dos órgãos competentes e as compensações já impostas no âmbito administrativo.

43. Dessa forma, resta demonstrada a latente improcedência do pedido ministerial, sob pena de agravar os impactos ambientais e estruturais da região.

III. B - DA AUSÊNCIA DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO PROTEGIDA E DE EXISTÊNCIA DE DECLIVIDADE A INVIABILIZAR O EMPREENDIMENTO

44. Afirma o Ministério Público que a *“demanda abrange um bosque, existente desde a década de 1950, com cerca de uma centena de exemplares arbóreos adultos e de grande porte”* (fl. 02).

45. Sustenta, ainda, que o: *“O imóvel é composto por um terreno de 2281 m², sem construções, com superfície totalmente coberta por 0,43 hectare de floresta ombrófila densa, catalogada no Inventário Florestal do Estado de São Paulo, divulgado em 2020”*. *“Conforme mencionado acima, há pelo menos 70 anos (como se pode observar das fotos aéreas históricas), no local do imóvel*

existe uma FLORESTA ombrófila densa, consolidada, responsável por importantes funções ambientais, entre elas a proteção e manutenção dos fluxos hídricos de cabeceiras de bacias hidrográficas, o estoque de carbono na sua biomassa e na do solo, além da sua biodiversidade e seu elevado endemismo” (fl. 31).

46. Em contrapartida ao defendido pela i. representante do *Parquet*, como se não bastasse o arsenal de documentos que comprovam cabalmente a liberação dos órgãos competentes para construção na área, nesta oportunidade juntamos laudo dos *experts* Adriane Moreira Tempest e Roberto Pereira Borges, que por mais de uma década integraram o CAEX do Ministério Público e gozam de extrema credibilidade.

47. Consoante as considerações dos peritos, verifica-se que o Inventário Florestal de 2020 foi realizado a partir de imagens do período de 2017 a 2019 utilizando legenda fitofisionômica IBGE⁵ 2012, área mínima mapeada de 0,1 hectares, Índice Kappa 0,81. realizado a partir de imagens orbitais dos satélites WorldView, GeoEye e QuickBird, resolução espacial 0,5m (RGB, Pancromáticas, Infravermelho) em escala 1:10000.

48. Nesses termos, qualquer mancha no padrão determinado pelo sistema de gestão de dados será interpretada como Floresta Ombrófila Densa, considerando que é a **única nomenclatura para todos os fragmentos** com mais de 1.000m² na cidade de São Paulo. O que os diferenciam está, justamente, calcado em vistorias e relatórios de campo, realizados pelo ente público (Prefeitura) e por esta Incorporadora.

⁵ <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv63011.pdf>

49. Considerando as imagens que constam nos autos (fl. 57), onde estão anexadas aerofotos de 1954 e 1996, a imagem de 1954 mostra que na área das quadras 106, 107, 108, 112, 111 e 110 não havia mais vegetação arbórea expressiva, em manchas ou em bosques. Nota-se vegetação rasteira, com extensa movimentação de terra, abertura de ruas e solo exposto:



Figura 1 – Imagem aérea de 1954 obtida dos autos (fls. 57).

50. Ocorre que em 1958, a aerofoto⁶ mostra uma realidade bastante distinta. Houve intensa movimentação de solo, descaracterizando o perfil topográfico e suprimindo toda a cobertura vegetal (árvores isoladas, arbustos) produzindo taludes mais inclinados na porção norte/noroeste/ oeste e leste).

⁶ [Geoportal Memória Paulista - 1958](#)

51. Portanto, é possível visualizar que não havia FLORESTA OMBRÓFILA DENSA, tampouco fragmento florestal na década de 1950 na área objeto desta contenda:



(13) 3221-7225



CONTATO@KARINAPUCCI.ADV.BR



AV. ANA COSTA, 228, CONJ. 72
CAMPO GRANDE – SANTOS, SP





Figura 2 – Imagem aérea de 1958 (Fonte: Geoportal6).

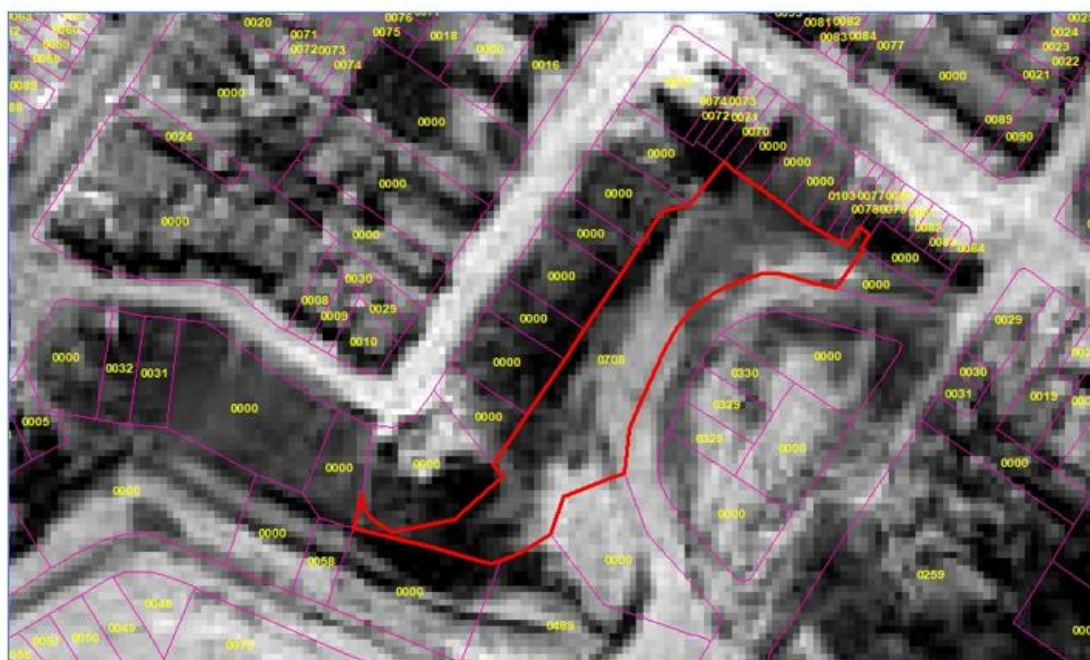


Figura 3 – Imagem aérea de 1958 aproximada, com a projeção dos lotes da área (Fonte: GeoSampa e Geoportal).

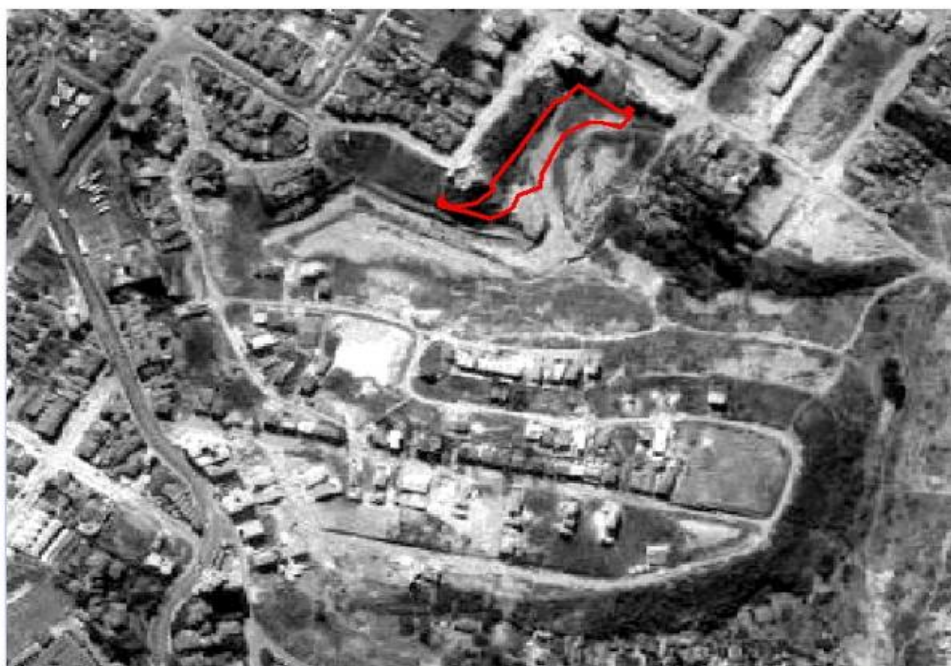


Figura 4 – Imagem aérea de 1958 da área em que se situa o imóvel (Fonte: [GeoSampa](#) e [Geoportal](#)).

52. Conforme mostra a imagem que consta nos autos, datada em 1996 (fl. 57), no lote 708, restou o terreno alterado e entre 7 e 10 árvores que se desenvolveram após a movimentação de terra, junto aos lotes e edifícios já construídos nos n^{os} 25, 01, 15, 16, 26, 27, 14, 13, 12, 11, 10, 09 da mesma quadra:



Figura 5 – Imagem aérea de 1996 da área do imóvel avaliado, retirada dos autos.



Figura 6 – Imagem aérea com a disposição dos lotes no entorno do terreno analisado.

53. A partir dessa data o terreno possuiu mais ou menos árvores ao longo dos anos, sendo que não há como comprovar, através de imagens, qual sua composição e se havia algum tipo de estágio sucessional:



Figura 7 – Ortofoto de 2004 com a indicação do lote à esquerda e das árvores existentes na época, à direita (Fonte: GeoSampa).

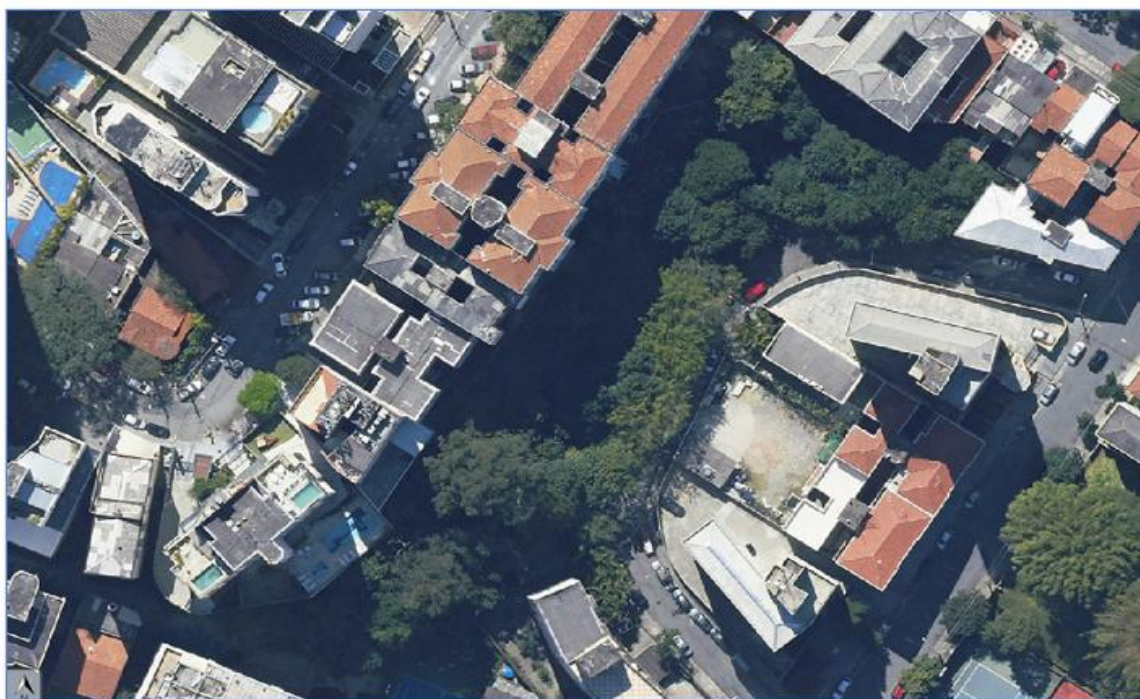


Figura 8 – Ortofoto de 2017 mostrando a cobertura de árvores no lote (Fonte: GeoSampa).



Figura 9 – Ortofoto de 2020 mostrando a cobertura de árvores no lote (Fonte: GeoSampa).

54. Em 2008, esta Incorporadora solicitou parecer sobre as fundações e contenções geotécnicas no lote. No parecer, em que pese não ter como objeto o levantamento acerca da vegetação existente, constam fotos da área naquela época.

55. As imagens aéreas são uma ferramenta importante na avaliação ambiental, porém não devem ser o principal elemento de vistorias e coletas de dados em campo.

56. Nota-se que na imagem aérea de 2007 tem-se a impressão de que toda a área está recoberta por vegetação e que se trata de um fragmento de “mata nativa”. Ocorre que as fotos da vistoria realizada pela empresa SOLO.NET (PAR-289/07) mostram que o que se vê são arbustos, bananeiras, herbáceas pioneiras com poucos exemplares arbóreos:



FOTO 01 – Situação do terreno – topografia original – encosta de morro.

Figura 10 – Imagem retirada do relatório de vistoria da SOLO.NET de 2007.



FOTO 02 – Situação do terreno e vizinho lateral direito.

Figura 11 – Imagem retirada do relatório de vistoria da SOLO.NET de 2007.

57. Importante notar que há processo erosivo instalado no terreno no ponto de desemboque de uma tubulação do prédio, no mesmo local das fotos obtidas atualmente (comunicação de risco R-0125-001-00-SCISPE-PT-DD_COMUNIC_RISCO – Ecoresult Ambiental/2025):

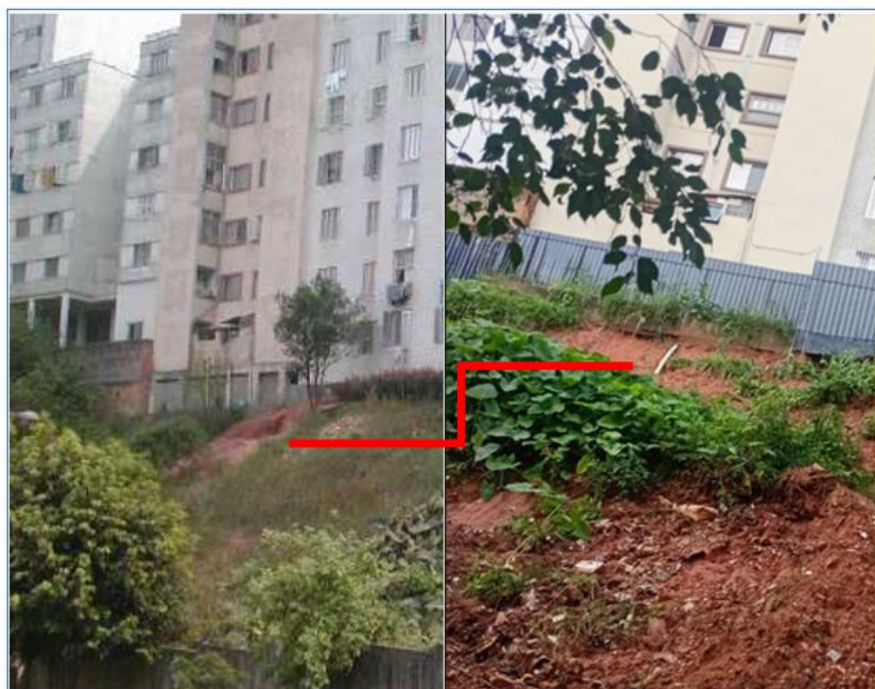


Figura 12 – Composição de fotos de 2007 e 2025, respectivamente à esquerda e direita; destaque para a tubulação de despejo de água dos prédios vizinhos.

58. Assim, podemos concluir que em 2008 não havia bosque de árvores da Mata Atlântica, mas sim espécies exóticas (bananeiras, herbáceas invasoras, algumas árvores frutíferas que nasceram espontaneamente) e despejo de águas servidas no terreno, ao longo do talude, situação que persiste até hoje.

59. Também, ao avaliar a lista de espécies destinadas à supressão, nota-se que constam, na listagem apresentada à Prefeitura Municipal de São Paulo, apenas 3 espécies nativas. É certo afirmar que na lista de 75 indivíduos exóticos há predominância de uma espécie (58 indivíduos arbóreos exóticos - *Ligustrum lucidum*⁷), sendo que as 17 restantes são espécies exóticas frutíferas⁸.

⁷ O *Ligustrum lucidum*, conhecido como alfeneiro, é uma árvore de origem asiática muito utilizada em paisagismo urbano. Ela é popular devido à sua resistência e capacidade de adaptação a diferentes climas e tipos de solo. Em algumas regiões, o *Ligustrum lucidum* pode se tornar uma espécie invasora. Ele pode competir com a vegetação nativa, reduzir a biodiversidade e alterar ecossistemas naturais.

⁸ Possivelmente jogadas das janelas dos apartamentos vizinhos.

60. A predominância de uma espécie mostra a baixa variabilidade e, ainda mais, por sua agressividade e facilidade de povoamento, inibe outras espécies de se estabelecerem. Importante destacar que o *Ligustrum lucidum* (alfeneiro) é uma espécie invasora.

61. Portanto, ao contrário do que se afirmou, não se trata de FLORESTA OMBRÓFILA DENSA, mas de espécies exóticas com altura máxima de 13 metros conforme demonstrado na planilha (fl. 338).

62. Além disso, as imagens e fotos demonstram que as árvores não estão no terreno (1954/1958) até 1996 (ao considerar que naquela época havia algumas árvores no terreno), porém é possível que aqueles exemplares que estão nas imagens não estivessem mais na área em 2008, por exemplo.

63. Assim, pode-se considerar que as árvores suprimidas poderiam ser as que restaram no terreno em 2008, **não restando dúvidas que não são centenárias.**

64. O CAEX aborda questões sobre a relevância da manutenção daquelas árvores para a proteção do solo contra processos erosivos, descrevendo que a chuva tem impacto reduzido no solo ao ser bloqueada pelas copas, porém o que se nota é que o processo erosivo ocorre no terreno por atividades aparentemente clandestinas, conforme demonstrado na figura 12 deste parecer. Não consta relatório de vistoria nos autos.

65. O debate sobre a perda da qualidade ambiental em áreas urbanas deve ser tratado com rigor técnico e sem distorções ideológicas que mascaram interesses que não condizem com a realidade fática e jurídica. O ambiente urbano é dinâmico e exige do Poder Público ações efetivas e equilibradas, tanto para garantir a preservação ambiental quanto para viabilizar o desenvolvimento urbano e a moradia digna, especialmente em uma metrópole como São Paulo.

66. É ilusório e utópico defender um modelo de cidade estática, onde qualquer intervenção no meio ambiente urbano seja vista como um dano irreparável. Conciliar o ambiente natural e o construído não significa inviabilizar projetos urbanísticos sob o pretexto de uma conservação ambiental absoluta e inatingível. **A verdadeira proteção ambiental reside na aplicação racional e técnica de medidas compensatórias e mitigadoras, e não na imposição de obstáculos indiscriminados ao crescimento das cidades.**

67. Os efeitos cumulativos da urbanização são um fenômeno global e não podem ser utilizados como justificativa para impedir o progresso. Se a tese do imobilismo urbano fosse levada ao extremo, nenhum novo empreendimento poderia ser construído em qualquer cidade do mundo, pois sempre haveria vegetação preexistente e impactos ambientais a serem considerados.

68. No entanto, o que diferencia uma política ambiental séria de uma retórica vazia é a existência de mecanismos eficazes de controle e compensação ambiental, exatamente como ocorre no caso concreto, com a obrigatoriedade de plantio compensatório e adoção de medidas mitigadoras.

69. Ignorar essa realidade significa condenar as grandes cidades ao colapso habitacional, alimentar a especulação imobiliária e aprofundar as desigualdades sociais. A negação sistemática de novos projetos sob a alegação de impacto ambiental nada mais é do que um pretexto para travar o desenvolvimento e impedir que famílias tenham acesso à moradia adequada.

70. Dessa forma, o Poder Público, munido de seus instrumentos legais e técnicos, tem o dever de avaliar de forma criteriosa a ocupação do solo urbano e a mitigação dos impactos ambientais. É isso que ocorre no presente caso: o empreendimento foi devidamente licenciado, respeitando todas as exigências ambientais e urbanísticas, e as medidas compensatórias foram estabelecidas de forma proporcional e racional.

71. Tratar essa situação como um suposto "crime ambiental" ou "destruição do verde urbano" é ignorar a essência do planejamento sustentável e manipular o conceito de preservação ambiental em prol de interesses obscuros e contrários à lógica do desenvolvimento ordenado das cidades.

72. O que se tem, portanto, é um debate contaminado por um viés ideológico e por uma visão utópica da cidade, que desconsidera o equilíbrio necessário entre meio ambiente e desenvolvimento urbano. Não se trata de um conflito entre preservação e destruição, mas sim da aplicação de medidas técnicas que garantem a coexistência responsável entre crescimento e conservação ambiental.

73. Assim, o Poder Público não só tem a prerrogativa, mas o dever de conceder autorizações para ocupação do solo urbano, desde que cumpridos os

requisitos legais e ambientais – exatamente como ocorreu neste caso. O que não se pode admitir é a tentativa de transformar um procedimento técnico regular em um pretexto para inviabilizar a construção civil e travar o desenvolvimento da cidade, sob o manto de um falso ambientalismo que, na prática, apenas gera insegurança jurídica e agrava a crise habitacional.

74. Com relação ao processo de verticalização do bairro (fl.170), em que pese não ser o foco a vegetação em si, é uma discussão que não cabe ao empreendedor e sim à sociedade participativa. Na medida que há entendimento que a verticalização é prejudicial, o ente público e a sociedade devem se reunir em torno do plano diretor e alterar seus limites e regras.

75. Com base nos elementos de análise apresentados neste parecer, é possível concluir que não se trata de FLORESTA OMBRÓFILA DENSA e sim espécies exóticas. Excelências, não foram suprimidas árvores centenárias, mas apenas espécies exóticas.

76. A melhoria da qualidade ambiental da cidade de São Paulo ultrapassa os limites do empreendedor que não faz parte da gestão pública de áreas protegidas ou criação de espaços protegidos, arborização de praças e avenidas, do controle de emissões atmosféricas, da disposição irregular de lixo e esgoto, dos projetos de drenagens e controle de enchentes.

77. Quanto à declividade elencada na exordial, cumpre esclarecer que perfaz tópico abrangente e que refletirá em outros abordados pelos assistentes técnicos, na medida que se entendeu que infringiria a Lei Federal n. 6.766/79, Lei Federal n. 12.651/12 e Lei Municipal n. 10.365/87.

78. Primeiramente é necessário ressaltar que há muito tempo o relevo foi drasticamente alterado de sua conformação original e, para que se possa obter informações sobre o passado, se faz necessário recorrer às ferramentas disponíveis.

79. Para que se compreenda a dinâmica das ocupações ocorridas no município, especificamente no bairro sob análise, é necessário recorrer a documentos antigos, comparando-os com os atuais (o levantamento planialtimétrico do terreno). O meio disponível para análise é buscar bases cartográficas, aerofotos, fotos antigas com objetivo de reconstituir o processo de urbanização.

80. Para isso, consultando o portal do Datageo⁹, encontra-se o “Mapeamento topográfico da cidade de São Paulo na escala 1:5.000 realizado pela empresa SARA Brasil entre os anos de 1928 e 1932¹⁰.” (IGC):

⁹ <https://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#>

¹⁰

http://datageo.ambiente.sp.gov.br/serviceTranslator/rest/getXml/Arcgis_Server_IGC_Historico/___DATAGEO_28/1693487140812/wms

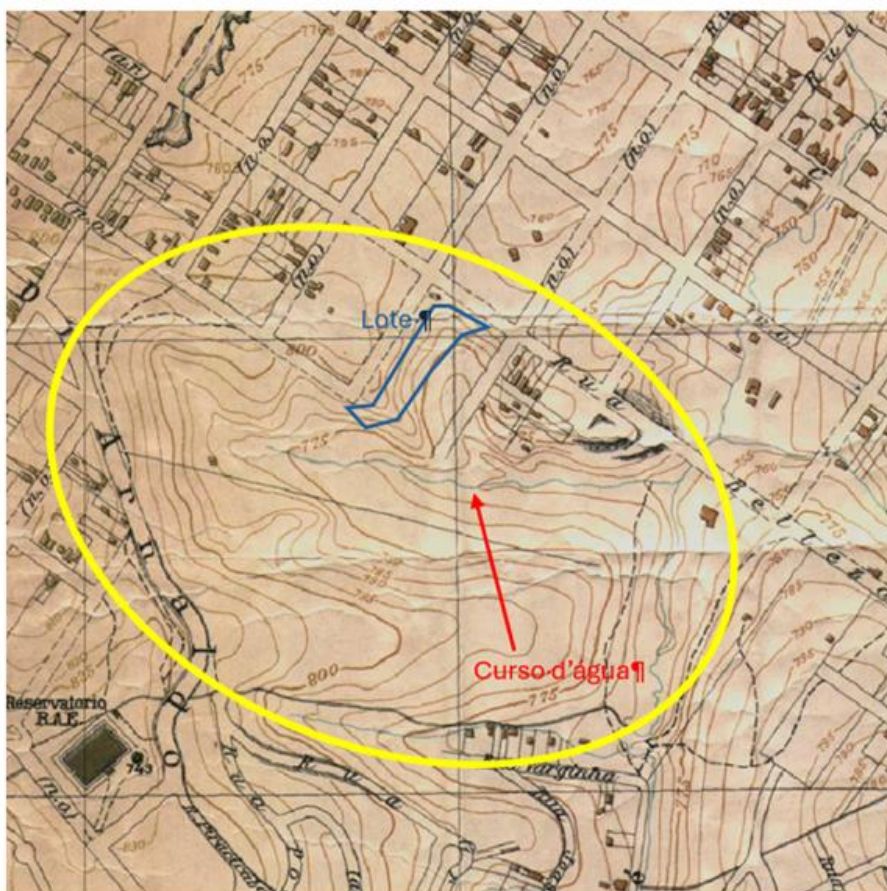


Figura 13 – Levantamento topográfico SARA Brasil com destaque para a área de estudo e para o Lote 708.

81. O foco da demanda está inserido entre as cotas altimétricas 800 e 770m, elevação - 30m. A figura 13 mostra o relevo numa situação próxima ao “natural”, considerando que nas décadas de 1920/1930, o bairro estava sendo estruturado. Construções esparsas, arruamento projetado, possivelmente em uso, o vale onde ocorria um “curso d’água”, as encostas do vale sem projeção antrópica, portanto *quo ante* próximo a sua condição mais natural possível para a época, aproximadamente 4 km do centro da capital.

82. Declividade média da encosta do lote 708 na década de 1930 medidas em pontos aleatórios abrangendo o lote: 15,78° (medidas aproximadas considerando as escalas cartográficas).

83. Em 1954¹¹ a situação era bastante diferente, a cidade em pleno crescimento, muitas quadras construídas no bairro, o arruamento foi ampliado, constatando-se uma intervenção significativa no vale (destaque na figura 14), que foi modificado gradativamente por intervenções antrópicas:

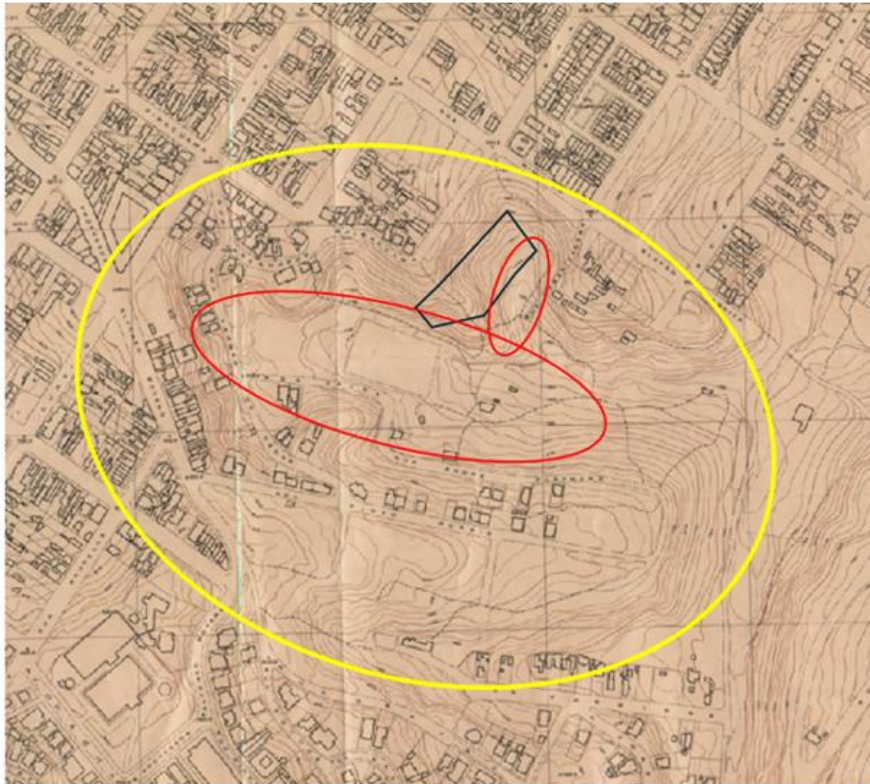


Figura 14 – Situação topográfica da área de interesse em 1954; em vermelho locais com mudanças de relevo, em preto projeção aproximada do lote.

84. Nessa imagem (fig. 14), evidencia-se a intervenção ocorrida no vale, na Rua Iperoyg, na Rua Urbanizadora, na Rua Piracuama, Rua Bernardo, Rua Vargem do Cedro, Rua Zaira, Rua André Kartmann e outras naquela região.

¹¹ Restituição cartográfica do Levantamento Aerofotogramétrico executado por VASP aerofotogrametria S/A e Serviços Aerofotogramétricos Cruzeiro do Sul S/A em 1954. Disponível em https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

85. Conseqüentemente, intervenções refletiram na encosta onde se encontra delimitado, de maneira ilustrativa, o lote 708. Nota-se que os prédios vizinhos ainda não haviam sido construídos, sendo apenas dois constatados na aerofoto de 1958, alguns da Rua Piracuama constatados na cartografia da época.

86. Corroborando a observação feita, comparou-se a planta de 1954 com a aerofoto da mesma época (do denunciante) e com a de 1958 do portal Memória Paulista¹²:

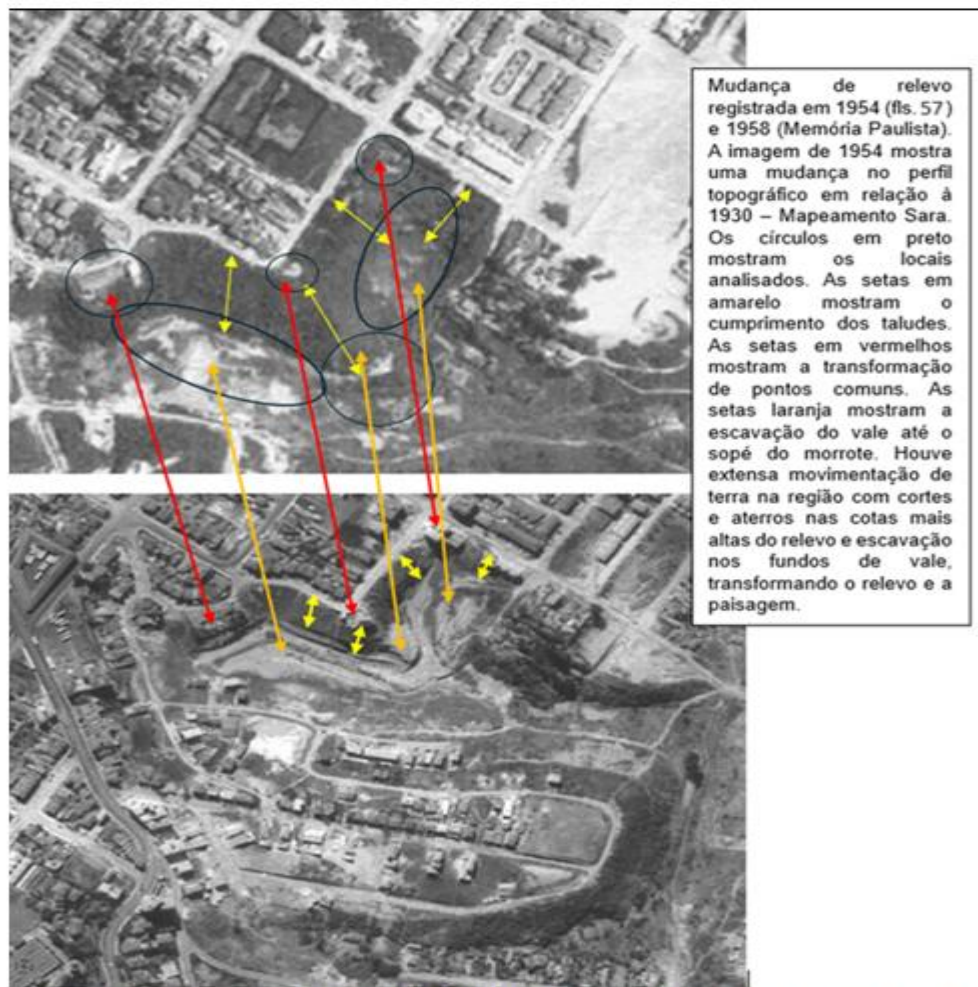


Figura 15 – Imagens aéreas de 1954 e 1958 retratando as alterações no relevo da área avaliada.

¹² [Geoportal Memória Paulista - 1958](https://portal.memoriapaulista.org.br/)

87. O cálculo de declividade é uma relação direta entre distância e altura. No caso em concreto, a altura se dá através das cotas altimétricas e quanto maior a distância entre elas, menor a declividade do relevo.

88. Pois bem, as aerofotos mostram a intensa movimentação de terra ocorrida entre 1954 e 1958, e que transformaram o relevo e a paisagem. Assim, a condição de relevo anterior não existe desde 1958.

89. É certo que as condições naturais de declividade e drenagem assumiram formas antrópicas para acomodação das construções que, conforme o modelo de desenvolvimento urbano daquela época, se adensavam a partir do centro da cidade.

90. Neste caso a transformação se deu criando uma condição desfavorável ao terreno que seguiu sem edificação, que foi a de elevar a declividade do terreno, seja por escavação, seja por terra posta/aterro conforme comparam, nas figuras 16 e 17, a declividade do terreno na década de 1930 com a reconfiguração de 1958.

91. Considerando que na base cartográfica de 1954 não constou a intervenção constatada em 1958, foram obtidos dados da representação das curvas de nível em 2004¹³ na base de dados públicos do Geosampa¹⁴ para que se pudesse avaliar a nova declividade do terreno.

¹³ Representação das Curvas de níveis intermediárias do Município de São Paulo, conforme a escala e relevo. A geocodificação é resultado do processo de restituição fotogramétrica por recobrimentos aéreo nas escalas 1:5.000 e 1:20.000 de 2004. A Base Cartográfica geocodificada é armazenada no Oracle Spatial no padrão da OGC. Além das bases existem as ortofotos recortadas pelo Sistema Cartográfico Metropolitano - SCM em escalas 1:1.000 (área densamente povoada) e 1:5.000 (área com baixa densidade populacional)

¹⁴ https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

92. A seguir, a figura 16 mostra a representação das curvas de nível que afetam diretamente o terreno da cota mais alta (800m) e a mais baixa (775m) na década de 1930. Nota-se relevo em morro, porém com declividade menos acentuada¹⁵. A figura 17, por sua vez, mostra a mesma representação, porém houve aumento da declividade no talude onde se encontra o lote 708:



Figura 16 – Projeção da topografia na década de 1930 sobre a área avaliada; lote delimitado em azul.

¹⁵ 15,78° - medidas aproximadas considerando as escalas cartográficas



Figura 17 – Projeção da topografia de 2004 sobre a área avaliada; lote delimitado em azul.

93. A figura 18 uniu as duas épocas na mesma projeção de curvas de nível, sendo que a média de declividade passou de $15,78^\circ$ (em 1930) para $27,10^\circ$ em 2004 por meio de intervenções antrópicas:

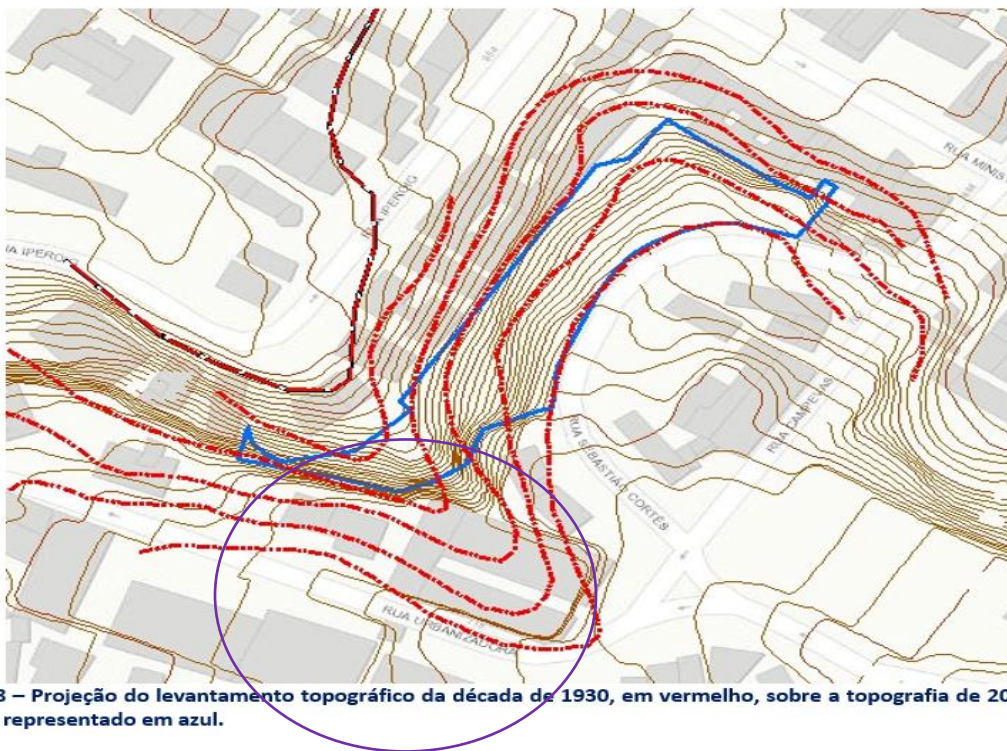


Figura 18 – Projeção do levantamento topográfico da década de 1930, em vermelho, sobre a topografia de 2004; o lote 708 está representado em azul.

94. Corroborando o que se visualiza em planta, os dados das sondagens em campo mostram as camadas de terra posta em todos os pontos de coleta das amostras, que variam entre 1m e 3,5m de aterro com diversas composições, incluindo entulho.

95. Consta nos autos as plantas do projeto aprovado pela Prefeitura Paulistana (fls. 268/269), demonstrando onde estarão as áreas construídas, as áreas verdes, as árvores a serem removidas, as que estavam os exemplares mortos e a locação das mudas compensatórias.

96. É importante destacar que o empreendimento não ocupará completamente o lote 708, visto que a área destinada ao empreendimento é de **2.280,88m²** evitando-se assim as **inclinações mais restritivas onde a declividade criada pela escavação/aterro do terreno anteriormente (figura 19):**

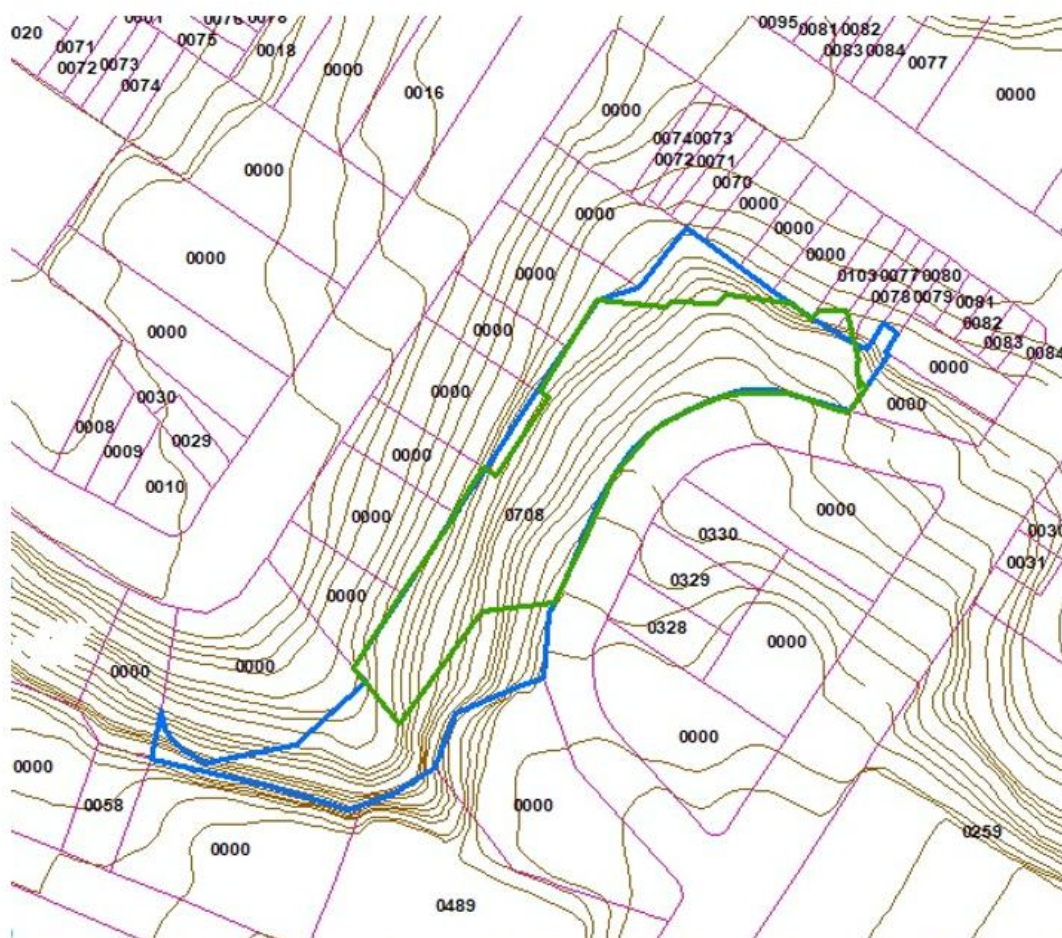


Figura 19 – Projção da área a ser ocupada, em verde, sobre o lote 708, em azul, na atual condição topográfica.

97. Foi solicitado a esta Incorporadora, ora requerida, no processo de licenciamento municipal, o levantamento planialtimétrico da área do projeto que trouxe o perfil atualizado do terreno. Observa-se que não há declividades superiores a 45°, variando entre 16° e 30°, conforme o levantamento:

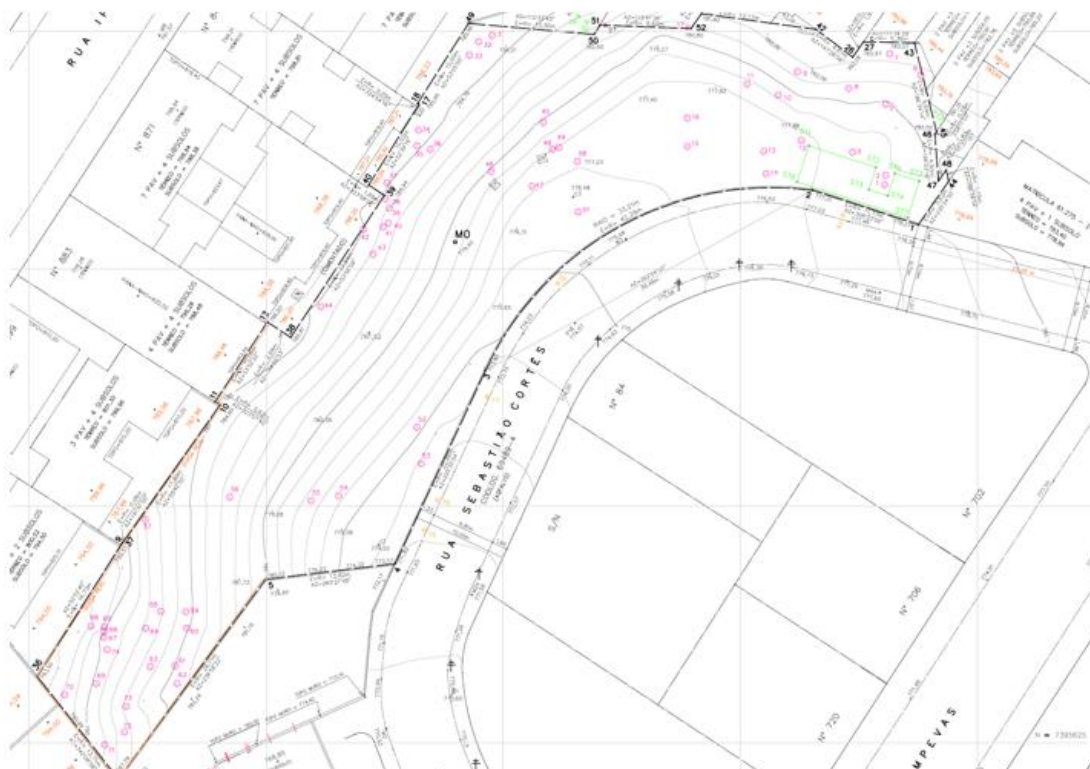


Figura 20 – Levantamento planialtimétrico atualizado do terreno, escala 1:100.

98. Com os dados obtidos foi possível concluir que o projeto não está inserido em Área de Preservação Permanente nos termos do artigo 4º, inciso V, do Código Florestal.

99. Considerando que as medidas do levantamento planialtimétrico indicou a inexistência de declividades acima de 45°, o parcelamento do solo pode ser efetuado nos limites exigidos pela Lei Federal 6766/79, e ocorreu, inclusive anteriormente ao ano de 1979.

100. Considerando o artigo 3º¹⁶, parágrafo único, inciso III¹⁷, da Lei n. 6.766/79, há que se considerar que a autoridade competente para a autorização do empreendimento é a Prefeitura e, conforme consta dos autos, esta determinou e obteve o atendimento de todos os requisitos para a implantação do empreendimento.

101. Pelo princípio da especialidade, aos pontos do terreno que possuam declividade entre 25° e 45°, aplica-se a Lei n. 6.766/79, e não o art. 11 da Lei 12.651/12.

102. A Lei Estadual n. 15.684/2015, inclusive, pacificou esse entendimento na medida que regulamentou as áreas de uso restrito em área urbana e de expansão urbana onde: *“Art. 26 § 2º - Nas áreas urbanas e de expansão urbana com inclinação entre 25º (vinte e cinco graus) e 45º (quarenta e cinco graus), será permitida a supressão de vegetação com o devido licenciamento ambiental e após o registro do parcelamento do solo para fins urbanos aprovado segundo a legislação específica, desde que sejam tomadas as medidas técnicas necessárias para atendimento ao disposto no artigo 3º, inciso III, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, após a realização da supressão”*.

103. Destarte, não resta dúvida de que com relação ao manejo de espécies arbóreas e declividade do terreno, não há qualquer irregularidade no

¹⁶ Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

¹⁷ em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

licenciamento da Municipalidade Paulistana, e sim um absoluto equívoco por parte do órgão técnico do Ministério Público Bandeirante, que, como tem se tornado uma praxe, emite pareceres sem comparecer *in loco*.

104. Se tal prática já se mostra inadequada em áreas rurais e de difícil acesso, o que dirá de um terreno que está localizado a poucos quilômetros da sede do referido órgão de apoio técnico do *Parquet*, em área urbanizada e de acesso livre?

III. C - DA NÃO CARACTERIZAÇÃO DA VEGETAÇÃO COMO SENDO VEGETAÇÃO DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – VPP, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL N. 10.365/87, DA CIDADE DE SÃO PAULO

105. Outro ponto suscitado na exordial diz respeito a uma suposta classificação da vegetação existente no terreno como sendo Vegetação de Preservação Permanente – VPP, nos termos do que dispõe o art. 4º da Lei Municipal n. 10.365/87.

106. O referido dispositivo legal aponta que “considera-se de preservação permanente a vegetação de porte arbóreo que, por sua localização, extensão ou composição florística, constitua elemento de proteção ao solo, à água e a outros recursos naturais ou paisagísticos”.

107. Os argumentos expendidos pelo Ministério Público para que as árvores existentes no terreno se enquadrem na citada classificação legal não

condizem com o que realmente ocorre, como já tivemos oportunidade de acima sustentar. Mas não é só.

108. O entendimento de que as árvores exercem um anteparo para que as águas da chuva não atinjam em toda sua intensidade o solo, e assim minimizem a possibilidade de enchentes não guarda qualquer coerência com a realidade do bairro e do município, na medida em que não serão estes poucos exemplares de árvores exóticas em meio a um “mar” de concreto que evitará os eventos que ocorrem há décadas na cidade de São Paulo.

109. Ademais, a supressão de árvores autorizada pela Municipalidade de São Paulo se deu mediante compensação, ou seja, haverá o plantio de mais árvores do que o número de indivíduos suprimidos.

110. A verdade é que aqueles que denunciaram os fatos ao Ministério Público claramente têm a intenção de que o empreendimento não tenha continuidade, inclusive para manutenção de suas atividades clandestinas, como endereçamento de esgotos e águas pluviais para o terreno da requerida, o que certamente haverá de cessar com a ocupação do terreno.

III. D - DA INEXISTÊNCIA DE IMPACTOS HIDROGRÁFICOS NEGATIVOS

111. O parecer técnico elaborado pelos assistentes técnicos Adriane Moreira Tempest e Roberto Pereira Borges, cuja juntada se dá nesta oportunidade, traz um esboço histórico acerca da ocupação da região, bem

demonstrando que nas imediações diretas do empreendimento não há qualquer curso d'água que possa ser diretamente atingido.

112. Anotam os referidos *experts* que “não há curso d'água próximo. Os dois afluentes do córrego do Sumaré foram canalizados, correm por seção fechada até a confluência com o Sumaré que segue em seção fechada até desaguar no rio Tietê. Todos perderam suas características naturais há muito tempo e hoje fazem parte do sistema de drenagem da cidade distantes do imóvel”.

113. Com máximo respeito ao posicionamento do órgão técnico do Ministério Público, mas querer apontar alguma situação de risco aos recursos hídricos da região em razão da implantação do empreendimento é querer forçar uma situação inexistente.

114. O próprio CAEX admite que os afluentes do córrego Sumaré estão canalizados e em ambiente subterrâneo. Diz a subscritora do parecer daquele órgão: “Desta forma, com a concentração do fluxo de águas nessa região e nas áreas adjacentes (ressalta-se que há cursos d'água muito próximos ao imóvel objeto, atualmente canalizados e subterrâneos) correndo em direção ao Córrego Sumaré (...)” (fl. 167 dos autos de origem).

115. Quanto a este tópico, mais uma vez a assistente técnica do Ministério Público enfrenta a possibilidade de implantação do empreendimento sob a ótica de que este será o culpado por alagamentos na cidade de São Paulo, pois aponta que a impermeabilização do solo do terreno levará a uma sobrecarga

de águas pluviais destinadas aos cursos d'água canalizados, e com isto poderão ocorrer a intensificação de episódios de alagamentos.

116. Ora, Excelência, sem afirmar expressamente, o que parece propor a assistente técnica do Parquet é a imediata paralisação de toda e qualquer ocupação de terrenos da cidade de São Paulo, pois, sob sua lógica, toda e qualquer impermeabilização do solo levará à sobrecarga de cursos d'água que recebem as águas das chuvas e, conseqüentemente, aumenta o risco de alagamentos na cidade. Uma situação que, realmente, foge complementa à realidade e ao bom-senso.

117. Como já acima tivemos a oportunidade de pontuar, não será a ocupação de um terreno, rodeado de uma densa ocupação, que evitará os alagamentos na cidade de São Paulo, e que já ocorrem há muitas décadas, independentemente da ocupação da área de propriedade da recorrente. Os problemas são outros e precisam ser resolvidos pelo Poder Público, e não pelo particular, que não pode ter seu legítimo direito de construir tolhido por um argumento que não se sustenta.

III. E - DA FALTA DE CONSISTÊNCIA NA ALEGAÇÃO DE IMPACTOS CUMULATIVOS

118. De forma genérica e sem qualquer amparo científico, afirma o Ministério Público, por intermédio de sua assistência técnica, que “existe um forte processo de verticalização da região de Perdizes, no qual casas, pequenos prédios antigos e áreas verdes e/ou livres vêm dando lugar a empreendimentos imobiliários de altos edifícios. Neste sentido, devem ser avaliados os impactos

cumulativos e sinérgicos gerados por todos esses empreendimentos em conjunto, pois o efeito cumulativo pelo somatório dessas intervenções resulta em grande perda da qualidade ambiental, fato que parece não estar sendo considerado com cautela pela SVMA”.

119. E continua a subscritora do parecer técnico do CAEX afirmando que “no mesmo distrito de Perdizes e no entorno do objeto em tela, há outros TCAs de diversos empreendimentos imobiliários que vêm sendo lançados na região, acarretando a supressão de quase um milhar e meio de árvores. Tem ocorrido, desta forma, a remoção arbórea em larga escala para a construção de condomínios verticais, desconsiderando não apenas as consequências nefastas da verticalização excessiva, mas também os impactos ambientais negativos do corte arbóreo e da impermeabilização da superfície do solo. Essa impermeabilização favorece ainda mais a ocorrência de inundações” (fl. 171 dos autos de origem).

120. Inicialmente é preciso anotar, Excelência, que as regras de uso e ocupação do solo urbano na cidade de São Paulo seguem as diretrizes e regras estabelecidas no Plano Diretor e nas demais leis municipais específicas, **o que pressupõe que tenham sido objeto de estudos técnicos, debate democrático com a população e os setores mais variados da sociedade civil organizada em audiências públicas e aprovação legislativa.** Ou seja, se tratam de leis vigentes e que foram democraticamente aprovadas pelo Poder Legislativo local, competente para disciplinar o planejamento, controle, parcelamento e ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, CF).

121. O que nos parece claro é que a assistente técnica do Ministério Público não concorda com as diretrizes municipais estabelecidas para a cidade de São Paulo, e entende que a Municipalidade Paulistana está licenciando obras demais em uma mesma região, pois, sob sua ótica, esse adensamento e ocupação de áreas antes não ocupadas ou onde antes havia pequenas edificações, gera prejuízos.

122. Com máximo respeito, não compete àquela pretender disciplinar, por meio de indução à propositura de medidas judiciais por parte da instituição a qual integra, a ocupação do solo na cidade de São Paulo. Repetimos que, sob essa lógica, não se ocuparia mais nenhum terreno da capital do Estado.

123. O Plano Diretor municipal certamente já levou em consideração, ao prever as possíveis ocupações de áreas permitidas na cidade de São Paulo, os eventuais impactos urbanísticos e ambientais possíveis, bem como estabeleceu critérios para a respectiva ocupação, incluindo medidas mitigadoras, como, por exemplo, as compensações ambientais e urbanísticas.

124. Ainda, é preciso anotar que não há qualquer apontamento concreto dos tais efeitos cumulativos com outros empreendimentos na região, havendo um número “jogado” de que a soma de todos os licenciamentos estaria causando a supressão de “quase um milhar e meio de árvores”. Não indicação precisa de onde este número surgiu, de quantos empreendimentos estamos falando e onde eles se estão localizados, bem como quais foram as condicionantes para as supostas autorizações de supressão, o que é de extrema relevância, pois, dada a política de compensação de indivíduos arbóreos suprimidos, se “quase um

milhar e meio de árvores” foi suprimido (segunda a subscritora do parecer), alguns milhares foram transplantadas ou plantadas.

125. Portanto, Excelência, mais uma vez pedimos vênia para não concordar com os argumentos genéricos e desprovidos de sustentação técnica utilizados para embasar o pedido de tutela de urgência.

IV. DOS PEDIDOS FINAIS

126. Ante todo o exposto:

- a) **Requer seja a presente ação julgada totalmente improcedente**, nos exatos termos da fundamentação supra anotada.
- b) No mais, conforme já requerido anteriormente, caso o requerente junte o aditamento da inicial, requer seja aberto novo prazo para contestação dessa requerente, no que tange a eventuais novos documentos e alegações que possam ser trazidos aos autos.
- c) Postula-se, ainda, pela produção de todas as provas em direito admitidas, notadamente a juntada de novos documentos, realização de prova pericial e a oitiva de testemunhas.

127. Por fim, requer, ainda, que **todas as publicações sejam realizadas exclusivamente em nome da advogada Ana Karina Rodrigues Pucci Akaoui**

(OAB/SP nº 248.024), com escritório à Avenida Ana Costa, nº 228, conjunto 72, Santos/SP, **sob pena de nulidade (art. 272, § 2º, CPC)**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo/SP, 26 de fevereiro de 2025.

Ana Karina Rodrigues Pucci Akaoui
OAB/SP nº 248.024

Pedro Henrique Aquen Vidal Sion
OAB/SP nº 508.600