

PARECER 033/2019 - CEIV

PARECER 033/2019 - CEIV
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (CEIV)

- () Primeira Análise – Parecer nº 053/2018-CEIV – 06/11/2018
() Segunda Análise – Parecer nº 006/2019-CEIV – 06/02/2019
(X) Terceira Análise – Parecer nº 033/2019-CEIV – 29/05/2019

Processo Administrativo nº: 2018035569

Projeto: Edifício Fischer's Dream Residence Club

Área do lote: 4.410,00 m²

Área construída: 69.811,45 m²

Número de Pavimentos: 02 Torres – Embasamento: 08 pavimentos (Subsolo, Térreo, Garagens e Lazer) + Torre 01: 43 pavimentos e Torre 02: 46 pavimentos

Número Unidades Habitacionais: 131

Número salas comerciais: 02

Projeção de atração do empreendimento: Não definido

Vagas de Garagem: 714 vagas

Endereço: Avenida Atlântica e Avenida Normando Tedesco, Centro

Uso: Misto – Residencial e Comercial

Zona: ZACC-I A - Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade

Dic: 36998

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 9.154, de 23 de outubro de 2018, que dispõe sobre a reformulação da Comissão Permanente de Análise de EIV - CEIV,

CONSIDERANDO o Despacho EIV nº 028/SPU-DETA/2018, que encaminhou o Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento de uso misto – Residencial multifamiliar e comercial, denominado Edifício Fischer's Dream Residence Club, de propriedade da empresa Fischer Incorporações S/A, inscrita sob o CNPJ 83.116.079/0001-48, situado na Avenida Atlântica e Avenida Normando Tedesco, Bairro Centro, enquadrado no Art. 53 inciso II da Lei Municipal nº 2794/2008.

CONSIDERANDO o projeto arquitetônico que está em tramitação no Departamento de Análise de Projetos (vinculado à Secretaria de Planejamento e Gestão Orçamentária) sob o protocolo 2012007274.

Através do exercício do seu direito de petição, compareceu, em 24/04/2019, perante a CEIV, o Empreendedor FISCHER EMPREENDIMENTOS S/A, apresentando seus argumentos em relação ao Ofício n. 024/2019-CEIV, que determinou a paralisação da análise desde processo administrativo.

PARECER 033/2019 - CEIV

Segundo o Empreendedor,

- (i) o ofício 024/2019, de origem da Procuradoria-Geral do Município, invocado pela CEIV para suspender a análise deste EIV, foi dirigido ao Excelentíssimo Prefeito, referindo-se a Decisão proferida no âmbito dos Autos n. 5006776-95.2014.4.04.7208/SC, em trâmite perante o TRF4;
- (ii) contra a Decisão proferida no âmbito do TRF4 ainda cabem recursos;
- (iii) o aludido expediente refere-se a aplicação do Código Florestal para *"edificações lindeiras ao Canal ou Rio Marambaia"*;
- (iv) em momento algum a Procuradoria do Município orientou estender os efeitos daquela Decisão para outros cursos d'água;
- (v) o ofício da Procuradoria *"apenas deu ciência ao prefeito municipal da referida decisão, [...] o que fez, por certo, pela gravidade da decisão, quanto ao seu impacto social e econômico"*;
- (vi) a *"administração pública municipal"*, em relação aos potenciais impactos da Decisão do TRF4, já está preocupada, principalmente pela insegurança jurídica que provoca, que no caso dos *"negócios da indústria da construção civil na cidade"* significarão *"prejuízos financeiros que passarão por certo da casa dos bilhões de reais"*;
- (vii) a indústria da construção civil depende da segurança jurídica pois seus negócios são de longo prazo, muitas vezes ocorrendo a aquisição de imóveis anos antes da entrega, ademais, sendo *"a indústria da construção civil [...] a principal matriz econômica da cidade"*, além do revés ao setor, a situação impacta sobremaneira a economia local;
- (viii) na *"área onde se localizará o empreendimento Fischer's Dream Residence Club"*, não há qualquer função ambiental em relação ao Rio Camboriú, pois *"pelo fato público e notório"* há uma avenida entre o Rio e o empreendimento;
- (ix) a competência para definir, *"do ponto de vista ambiental se determinada área ode ser edificada ou não, é [da] FATMA/IMA"*;
- (x) em âmbito local, a Lei Municipal n. 2.794/2008 previu o recuo aplicável em relação ao Rio Camboriú, que é de 33 metros, tratando-se de norma em vigor e, ao não observá-la, estaria a CEIV negando vigência a tal Lei Municipal, assim como à Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal n. 6.766/1979), que prevê recuo de 15 metros para o local; e

PARECER 033/2019 - CEIV

- (xi) a suspensão da análise do EIV, *"sem o mínimo de comprovação que possa existir algum prejuízo ao Rio [...] mostra-se totalmente desproporcional"*.

Com esteio em tais argumentos, requereu *"a reconsideração da decisão que determinou a paralisação do EIV do empreendimento denominado Fischer's Dream Residence Club"*.

Posteriormente, em 24/05/2019, novamente se manifestou o Empreendedor, com, em complementação à sua manifestação anterior, informando

- (xii) a existência, perante o Superior Tribunal de Justiça (STJ), tema de recurso repetitivo, que versa sobre *"matéria idêntica e correlata a que se discute nos autos onde o município é parte passiva da demanda"* (ACP acerca dos recuos aplicáveis ao Canal do Marambaia), de modo que, *"devido a decisão do STJ, após os trâmites procedimentais, a mesma deveria ser suspensa"*;
- (xiii) a existência da Reclamação n. 34.714, em trâmite perante o Supremo Tribunal Federal (STF), na qual foi concedida medida liminar que *"acabou por suspender a decisão do TRF da 4ª Região"*; e, por fim,
- (xiv) *"o empreendimento em comento foi devidamente licenciado pelo órgão ambiental competente"*.

Complementando seu pedido inicial, requereu, *"que o procedimento do EIV do empreendimento Fischer's Dream Residence Club siga o seu regular trâmite"* e *"a juntada da LAP com dispensa de LAI"*.

Em que pese tais argumentos, exaustivamente transcritos, impende iniciar registrando que a Decisão proferida pelo TRF4 (citada pelo Empreendedor) indicou, ao chegar o tema ao conhecimento da CEIV, qual é o atual entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre o "recuos de cursos d'água".

A decisão desta Comissão em suspender a análise de EIVs que estejam dentro dos limites estabelecidos pelo Código Florestal (Lei Federal n. 12.651/2012) não decorreu, então, de alguma recomendação advinda da Procuradoria-Geral do Município, mas do fato de o STJ estar determinando a aplicação do aludido Código, em detrimento de qualquer outro tipo regramento.

Portanto, os argumentos do Empreendedor, sintetizados nos itens (i), (ii), (iii), (iv), (v), (xii) e (xiii) não se prestam a justificar alguma revisão na Decisão da CEIV. A propósito, para que não parem dúvidas, segundo o STJ, além de somente dever ser observado o Código Florestal, não cabe invocar a teoria do fato consumado, sendo irrelevante que se trate de área urbana antropizada o local. Observe-se:

PARECER 033/2019 - CEIV

Súmula 613 STJ. Não se admite a aplicação da teoria do fato consumado em tema de Direito Ambiental.

Quanto aos impactos econômicos, não cabe à CEIV verificar se determinado empreendimento, ou setor econômico, terá vantagens ou prejuízos decorrente das decisões judiciais, de modo que devem ser afastados os argumentos contidos nos itens (vi) e (vii).

Relativamente aos argumentos que defendem observar se há função ambiental para o local do empreendimento, não sendo razoável exigir recuos que em nada beneficiam o meio ambiente, embora a CEIV entenda que este deveria ser o critério a definir a aplicação do Código Florestal, até o momento, para o STJ, tal circunstância é irrelevante, bastando estar a área nos limites geográficos estabelecidos pelo referido Código para que seja obrigatória sua observância.

Diante deste cenário, mesmo que a CEIV entenda razoável a interpretação do Empreendedor, esta não é a atual orientação firmada pelo STJ, não sendo possível prevalecer as teses compiladas nos itens (viii) e (xi).

Atinente à competência estadual para licenciar (sob o aspecto ambiental) e já ter ocorrido o licenciamento do empreendimento, cumpre observar que a Licença Ambiental Prévia com dispensa de Licença de Instalação (LAP/LAI) n.º 3078/2015 emitida pelo Instituto do Meio Ambiente (IMA) está em desacordo com o empreendimento do processo administrativo ora em análise junto à CEIV.

A Licença Ambiental mencionada engloba uma área a ser edificada de 56.868,20m², em duas torres tendo 29 pavimentos tipo para torre Sul e 25 pavimentos tipo para torre norte. Por outro lado, o empreendimento em análise pela CEIV contempla uma área total de 69.811,45 m², na qual a Torre 01 possuirá 43 pavimentos e a Torre 02 - 46 pavimentos.

Não há no processo deste EIV, assim, a comprovação de que o órgão estadual tenha aquiecido ou licenciado o empreendimento que está sendo analisado, tratando-o da forma defendida pelo Empreendedor, não se prestando para tal desiderato o documento juntado, o que infirma o argumento contido no item (ix) e (xiv).

Acerca da vigência da Lei Municipal n. 2.794/2008, convém notar que a Decisão proferida pelo TRF4 afastou a sua aplicação e, embora defenda o Empreendedor que se trate de decisão relativa ao Canal do Marambaia, não se pode ignorar que o tema tem maior amplitude, consoante mencionado alhures, visto que envolve a aplicação do Código Florestal por simples localização geográfica, sendo esta a atual orientação do STJ.

Aliado-a a questão precedente de Ação Civil Pública (que reforça a tese de não aplicação de qualquer outra norma que diminua os recuos estabelecidos pelo Código Florestal), justifica-se afastar o argumento reproduzido no item (x).

PARECER 033/2019 - CEIV

Por fim, é de conhecimento desta Comissão que perante o STJ está em trâmite a Controvérsia de número 73 e Tema Representativo de número 1.010, que suspendeu em todo o território nacional, em Decisão proferida, *ex vi* do REsp n. 1.770.760/SC, REsp n. 1.770.808/SC e REsp n. 1.770.967/SC, o trâmite de ações que discutam a restrição de ocupação às margens de cursos d'água. Tal fato, porém, limita-se a confirmar que se acha controvertida a matéria.

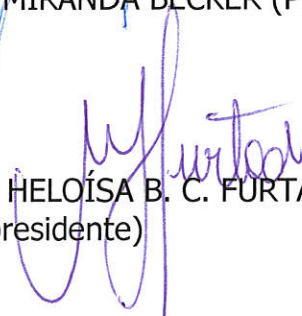
No entanto, se nem mesmo o Poder Judiciário, em qualquer instância, está se pronunciando a respeito da questão, revela-se temerária, no entender da CEIV, a análise de EIVs cujos atos poderão ser revistos, modificados ou até desfeitos, em decorrência das conclusões alcançadas naquela Controvérsia.

Ante ao exposto, a suspensão da análise do EIV em questão deve ser mantida até que o STJ defina a matéria.

Balneário Camboriú, 29 de maio de 2019.


Suellen Cristina Fávaro
Secretária


FÁBIO MIRANDA BECKER (Presidente)


MARIA HELOÍSA B. C. FURTADO LENZI
(Vice-presidente)

LEANDRO GRZYBOWSKI DA SILVA
(membro)


CARLOS EDUARDO GERMANI SANTI
(membro)


CLELIA WITT SALDANHA (membro)


RAFAEL ALESSANDRO BAZZANELLA
(membro)