



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

02/5

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO SP

11SP 200710251701 587.01.2007.005025-10

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ n. 46.482.832/0001-92, com sede na Rua Sebastião Silvestre Neves, n. 214, Centro – São Sebastião SP, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., por intermédio do seu procurador ambiental, com fundamento no Código de Processo Civil e demais legislações aplicáveis à espécie, propor a presente **AÇÃO DEMOLITÓRIA C/C PEDIDO LIMINAR DE EMBARGO DE OBRA** em face de **ROLANDO ZANI**, qualificação ignorada, portador do RG.3.495.365 e inscrito no CPF/MF nº.290.567.488-15, residente e domiciliado na Rua Mãe Bernarda, 2726, Bairro Juquehy - São Sebastião SP, pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

DOS FATOS

Em vistoria em 20 de junho de 2005, por meio da equipe de fiscalização desta Prefeitura, acompanhados pelos membros da Procuradoria Ambiental, constatou-se que o requerido efetuou construção de frente para Praia de Juquehy, com áreas de estacionamento, possuindo uma piscina com aproximadamente 30,00m², uma pequena sauna e suítes padrão fino. Possui 3 pavimentos, perfazendo um total de 544,08m² de área construída, com altura máxima de 9m,20m.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

03/14

Que o imóvel comprometeu os recuos laterais e frontal do imóvel, estando em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, 561/87, sendo lavrado na ocasião, **auto de notificação – nº.15.384 – conforme Lei 561/87 para que o requerido apresentasse o Projeto Técnico Aprovado e auto de demolição – nº.15.385, conforme Lei 848/92, regulamentada pela Lei 1620/03, para desfazimento do 3º.pavimento em desacordo com as posturas municipais, conforme cópias dos documentos em anexo..**

Apesar da notificação recebida, o requerido não efetuou qualquer providência para regularizar a obra, pela qual foi devidamente notificado a apresentar o projeto técnico aprovado com habite-se.

As fotos em anexo, comprovam a existência do 3º.pavimento construído irregularmente no imóvel pelo requerido em desacordo com o projeto aprovado pela municipalidade, mesmo tendo sido notificado para proceder a demolição do 3º.pavimento do imóvel..

Conforme o relatório de Vistoria elaborado pela equipe de fiscalização, constatou-se também que a referida construção é utilizada como restaurante, localizado em zona de baixa restrição, em área de marinha.

O requerido de fato apresentou o projeto e foi aprovado pela municipalidade, no entanto, efetuou a construção em desacordo com o referido projeto, ignorando todas as sanções a que foi notificado.

Posteriormente, em 25 de setembro de 2007, o requerido apresentou requerimento para prorrogação de prazo para atendimento da notificação, mas ainda assim, não apresentou qualquer documentação concreta para tentar buscar a regularização da construção.

Estando patente que o requerido desrespeitou todas as ordens emanadas pela Municipalidade, demonstrando total desinteresse em resolver a questão, outra alternativa não restou ao Município senão a propositura da presente medida à reparação do ilícito administrativo.

04
/

Neste sentido, Helly Lopes Meirelles, in "Direito de Construir", 3ª Ed. Revista dos Tribunais, pág. 285, quando se trata de obra clandestina ensina que: **"A construção clandestina, assim considerada a obra realizada sem licença, é uma atividade ilícita, por contrária à norma edilícia que condiciona a edificação à licença prévia da Prefeitura. Quem a executa sem o projeto regularmente aprovado, ou dele se afasta na execução dos trabalhos, sujeita-se à sanção administrativa correspondente"**.

Aliás quanto às penalidades a serem aplicadas, em casos tais, este mesmo Autor e Obra citados, pág. 286, evidencia que:

"As sanções administrativas contra as obras clandestinas escalonam-se em multa, embargo e demolição".

E a demolição, segundo o mesmo Autor (obra citada, pág. 185) se impõe porque: **"...em tal caso particular está incidindo em manifesto ilícito administrativo, com o só ato de frustrar a apreciação do projeto, que é pressuposto legal de toda construção"**.

Ensina-nos, ainda, o ilustre jurista que:

"O ato ilegal do particular que constrói sem licença rende ensejo que a Administração use do poder de polícia que lhe é reconhecido, para embargar, imediatamente e sumariamente, o prosseguimento da obra, e efetivar demolição do que estiver irregular, com seus próprios meios, sem a necessidade de mandado judicial".

"A ação cominatória concedida ao Poder Público para a suspensão ou demolição da obra que contravenha à lei e à cassação do uso nocivo da propriedade, é um recurso a mais para a Administração bem exercer o controle das construções, sem que fique o Poder Público obrigado a utilizá-la em lugar de execução direta de demolição."

Frise-se que o réu além de não regularizar a obra, apresentando os devidos projetos a serem analisados de acordo com a Lei Orgânica Municipal e as Leis nº. 561/87 e Lei nº.848/02, conforme dispõe:

05

LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO

ARTIGO 150 – O Canal de São Sebastião, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, a Zona Costeira, as ilhas, as praias e os costões rochosos, ou manguezais e as restingas, localizados no território do Município, são espaços territoriais especialmente protegidos e sua utilização far-se-á na forma da lei de condições, que asseguram a preservação do meio ambiente, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção.

§ 1º - Nas praias, nos costões rochosos e nas faixas de marinha são vedados :

I – obstrução dos acessos ao mar;

II – aterros, e

III – corte, queimada e poda da vegetação nativa.

IV – quaisquer novas edificações particulares.

§ 2º - O Executivo Municipal solicitará ao SPU os direitos de ocupação da faixa de marinha e colaborará com este órgão na sua demarcação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO LEI N.º 561/87 (COM ALTERAÇÃO) ESTABELECE NORMAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA COSTA SUL

LEI N.º 561/87

" Lei de parcelamento e de uso do Solo da Costa Sul do Município de São Sebastião"
Luiz Rogério Martins, Prefeito Municipal de São Sebastião, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei :

ARTIGO 3º - Para fins desta lei, considera-se que :

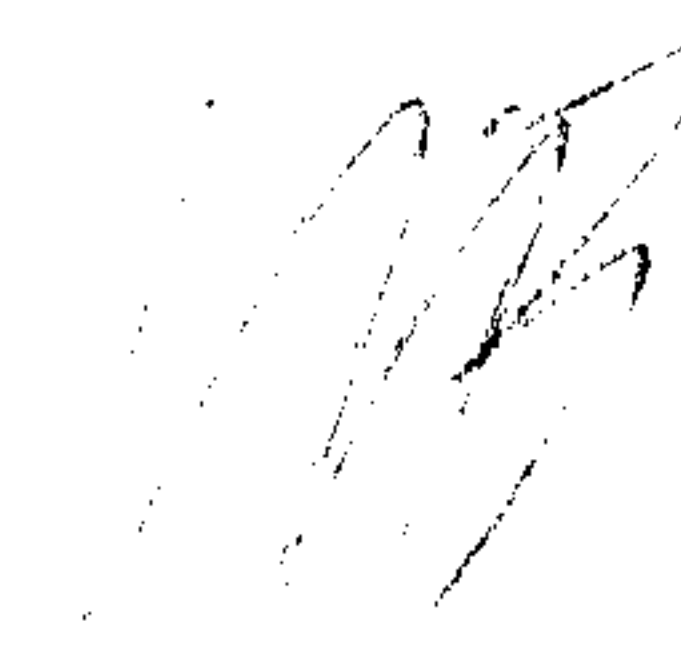
X -embargo é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou parcelamento ou descumprimento de normas legais;

XXX - pavimento é o conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, numa edificação;

XXXI - pé – direito é a distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

XXXII –recuo é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

XXXIII - termo de verificação é o ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente;



06
/

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA DO DE SÃO PAULO
LEI N.º 848/92

ARTIGO 1º - Todos tem direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Do Sistema de Autorização Ambiental Municipal

ARTIGO 3º - Além das autorizações federais, estaduais e municipais previstas na legislação, é necessária a prévia autorização da autoridade ambiental municipal para a localização, instalação e funcionamento, reforma e/ou ampliação das seguintes atividades e/ou obras situadas, total ou parcialmente, no Município de São Sebastião:

IV. Construção de sistemas de tratamento de esgotos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários;

X. Procedimentos, obras e atividades cujo licenciamento seja atribuído ao Município por convênio com órgão estadual ou federal, ou por decorrência de resolução ou lei associada à Política Nacional de Meio Ambiental.

§ 1º - Em toda atividade e/ou obra autorizada pelo Município deverá ser permanentemente exibida placa, de grande visibilidade, contendo número do processo, data da autorização, e quando houver, as condições para serem observadas.

§ 2º - Os pedidos de autorização, sua renovação e a respectiva concessão serão publicados onde as publicações oficiais forem feitas.

§ 3º - As obras e atividades a serem instaladas, definidas nos itens I a VIII, deverão apresentar Estudo Prévio de Impacto Ambiental. Nos demais casos a exigência de EIA – ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL, RIMA-RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL será facultativa à autoridade ambiental municipal.

§ 4º - As atividades em funcionamento enquadradas nos itens I, II e III deverão encaminhar, até sessenta dias depois da data de entrada em vigor desta lei, o pedido de autorização de funcionamento de que trata este artigo, responsabilizando-se pelos custos de sua análise pelo órgão ambiental municipal, quando necessário.

§ 5º - No pedido referido no Parágrafo 4º deste artigo e nos casos referidos nos incisos I, II e III, o requerente deverá apresentar Análise de Risco, explicitando as medidas tomadas ou a serem tomadas em caso de sinistro, apontando: áreas de risco; medidas de evacuação da população; os socorros médicos, de enfermagem e hospitalares que serão prestados pelo requerente; bens ambientais potencialmente vulneráveis e meios de prevenir e/ou de recuperar os danos; medidas de proteção à saúde do trabalhador.

02

§ 6º - Na autorização ambiental municipal serão aplicados os padrões de qualidade e normas de emissão federais e estaduais e aqueles que o Município entender necessário suplementar, fazendo essa suplementação por decreto, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente. As autorizações obedecerão ao disposto na presente lei e ao que for estabelecido pelo Plano Diretor.

§ 7º - Para os efeitos do Parágrafo 6º, o órgão Municipal poderá requisitar a cada dois anos, no mínimo, a realização de auditoria, por conta do beneficiário da autorização, no cumprimento do artigo 153, XIV da Lei Orgânica do Município.

§ 8º - As autorizações incluirão o disciplinamento dos canteiros de obras, em especial os aspectos de remoção da vegetação e sanitários.

§ 9º - As autorizações terão validade por dois anos. Findo este prazo ou ocorrendo alterações relevantes quanto a riscos ambientais na atividade autorizada, notadamente no que se refere a materiais e substâncias manipuladas e novos processos técnicos, novo pedido de autorização deverá ser apresentado.

§ 10º - Os novos empreendimentos deverão obedecer os seguintes procedimentos:

- I. Certificação pela Prefeitura de conformidade com os requisitos de uso do solo;
- II. Aprovação pelos órgãos estaduais que a legislação exigir;
- III. Autorização ambiental do Município.

ARTIGO 4º - Nos casos em que não houver perigo e/ou probabilidade de ocorrer significativa degradação do meio ambiente, quem pretender a concessão de autorização emanada do Poder Público Municipal, que, entre outros dados, conterà:

- I. Análise dos impactos ambientais do projeto: impactos positivos e negativos; impactos diretos e indiretos; impactos imediatos, a médio e longo prazo;
- II. Especificação das medidas destinadas a reduzir os impactos negativos, inclusive, se necessário, o tipo, o número e qualidade dos equipamentos de controle e sistemas de tratamento de dejetos, com a avaliação da eficiência de cada uma delas, assim como o cronograma de implantação e funcionamento dos equipamentos e sistemas.

§ 1º - A Declaração de Impacto Ambiental poderá ser elaborada pelo próprio requerente da autorização, ou por profissional por ele escolhido e que ficará co-responsável pela declaração;

§ 2º - A Declaração de Impacto Ambiental ficará à disposição do público por trinta dias, podendo qualquer pessoa fazer observações escritas perante o órgão responsável, sendo que as observações deverão necessariamente constar do procedimento administrativo de autorização, sob pena de anulação do ato administrativo.



07
/

III. Opor-se à entrada de servidor público para fiscalizar obra ou atividade; retardar, impedir, obstruir, negar informação ou prestar falsamente a informação solicitada, e por qualquer meio vedar a ação do servidor público; Pena: Multa de R\$ 500,00 (quinhentos Reais) a R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais).

§ 1º - As penalidades impostas não excluem a obrigação de o infrator reparar, às suas expensas, o dano causado e/ou a restauração do meio ambiente na situação anterior.

§ 2º - As penalidades pecuniárias, quando estabelecidos os limites mínimos e máximos, serão graduadas pela autoridade fiscal de acordo com a gravidade do dano causado, do risco do perigo objetivamente descritos nos relatórios e Autos de Infração, podendo o poder executivo atualizar os valores com os mesmos índices aplicados pelo Governo Federal, para correção dos débitos fiscais, por Decreto.

DOS PEDIDOS

Ante o exposto requer:

A) Em vista do descumprimento do requerido, que vem realizando reformas sem qualquer autorização, Requer ainda seja concedida MEDIDA LIMINAR, para o fim de embargar toda a área, cominando multa diária para o caso de descumprimento.

B) Condenar o réu a demolir todas as obras construídas no imóvel em questão, que não tenham o devido licenciamento e autorizações legalmente exigíveis, bem como recuperar a área degradada, além de abster de efetuar qualquer intervenção no terreno sem as devidas licenças legalmente exigíveis.

C) Requer a citação do requerido, com os benefícios do art. 172, § 2º, do CPC, para no prazo de 15 dias contestar a ação, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria de fato;

D) Requer o julgamento pela procedência dos pedidos formulados, condenando o requerido a promover a demolição da obra irregularmente, **para desfazimento do 3º.pavimento em desacordo com as posturas municipais**, construída na Rua Mãe Bernarda, 2726, Bairro Juquehy - São Sebastião SP, por afronta à legislação municipal e ausência projeto técnico aprovado, no prazo de 10 (dez) dias a contar da respectiva intimação, sob pena de cominação de multa diária a ser arbitrada por V. Exa., facultando à requerente o direito de proceder a demolição as suas expensas, cobrando do requerido as despesas decorrentes;



10/

E) Condenação do réu no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios;

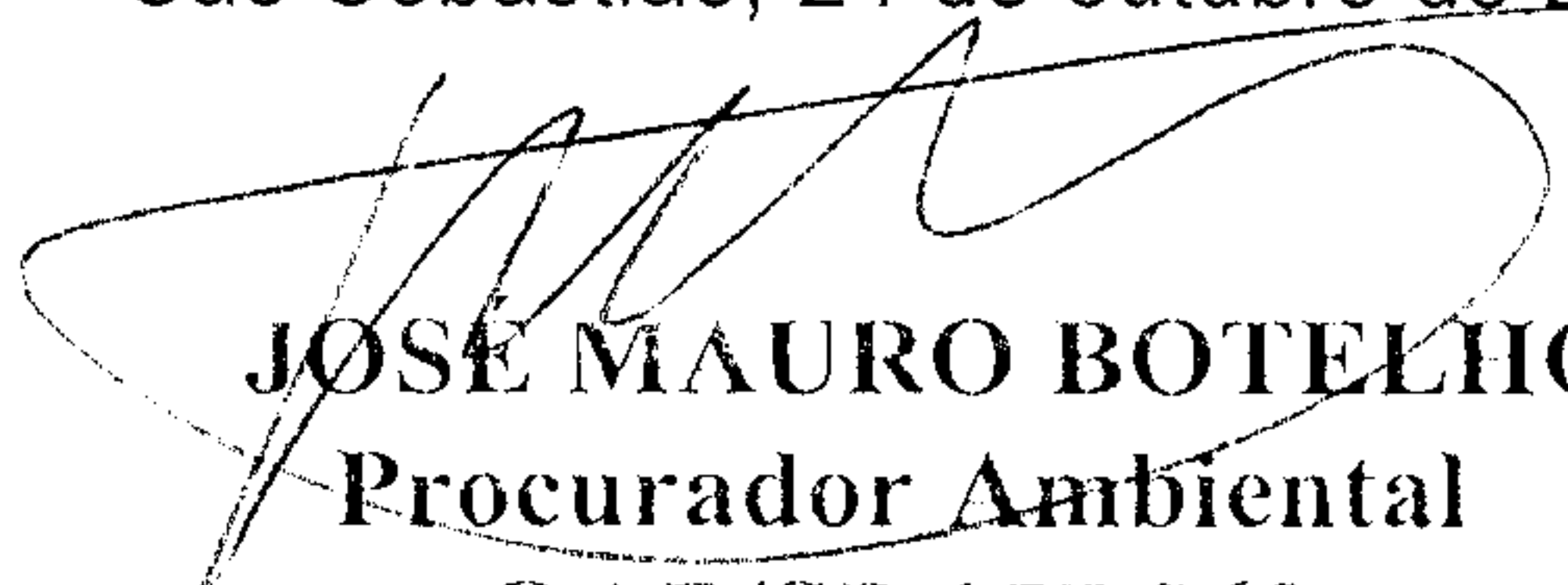
Pretende provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, valendo-se de prova pericial, oral e documental, reservando-se, todavia, o direito de usar os demais recursos probatórios admitidos pela Lei.

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

Nesses termos,

pede deferimento

São Sebastião, 24 de outubro de 2007.


JOSE MAURO BOTELHO
Procurador Ambiental
OAB/SP 157.363

01

§ 3º - Nos casos de parcelamento do solo, além das exigências contidas na legislação federal, estadual e municipal, a Declaração de Impacto Ambiental analisará, também, a qualidade dos terrenos, sob os aspectos de serem alagadiços, sujeitos à inundação, tenham sido aterrados, a declividade, a existência de mata primitiva, as condições geológicas e a vizinhança dos terrenos com áreas onde a poluição impeça condições sanitárias de vida;

§ 4º - A tipificação dos empreendimentos que se enquadram nesse artigo e o roteiro da Declaração de Impacto Ambiental serão definidos por decreto.

ARTIGO 5º - O Estudo Prévio de Impacto Ambiental será exigido para concessão de autorização ambiental municipal para empreendimento, obras e atividades que apresentem significativo potencial de degradação ambiental, conforme o estabelecido na Resolução CONAMA 001/86 podendo o órgão Ambiental Municipal aprovar o estudo já realizado a nível federal ou estadual, sendo-lhe facultado exigir outros peritos e novas audiências públicas, ouvido o COMDURB.

ARTIGO 27 - Nas praias, nos costões e nas faixas de marinha são vedados:

- I. Obstrução dos acessos ao mar e a praia;
- II. Aterros, cortes e escavações;
- III. Corte, queimada e poda da vegetação nativa

IV. Quaisquer novas edificações particulares, aplicado no que couber o disposto no Convênio celebrado entre Prefeitura Municipal de São Sebastião e a Delegacia do Patrimônio da União no Estado de São Paulo, datado em 01/08/1990.

Das Infrações Ambientais e das Penalidades Administrativas

ARTIGO 33 - Constitui infração ambiental:

I. Construir, instalar, reformar, alterar e/ou ampliar obra sem autorização do órgão ambiental municipal, descumprir projeto aprovado, quando a autorização for obrigatória; Pena: Embargo da obra e multa de R\$ 500,00 (quinhentos Reais) até R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais).

II. Exercer atividade sem autorização do órgão ambiental municipal, quando a autorização for exigível; Pena: Embargo da atividade ou apreensão da matéria prima, rejeitos, resíduos, sucata e objetos utilizados na atividade. Em caso de reincidência multa de R\$ 500,00 (quinhentos Reais) até R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais).