



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

## EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Distribuição por prevenção

Ação popular n. 0032086-11.2013.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelos Promotores de Justiça infra-assinados, com fundamento nos arts. 37 §5º e 129 inciso III e §1º da Constituição Federal, na Lei Federal n. 8.625/1993, na Lei Federal n. 7.347/1985 e no Código Civil de 2002, vem perante este Juízo promover a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, sob o rito comum previsto nos arts. 318 e seguintes do Código de processo civil (Lei 13.105/2015), em face de **FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, CNPJ n. 07.981.901/0001-50, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas n. 303, 7º andar, Chácara Santo Antônio, São Paulo – SP, Brasil, de **ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, CNPJ n. 07.981.906/0001-83, com sede na Rua Fidêncio Ramos n. 100, 12º andar, Vila Olímpia, São Paulo – SP, Brasil, e do **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ sob n. 46.392.072/0006-37, com sede na Rua Maria Paula n. 270, centro, São Paulo – SP, Brasil, este apenas por necessidade de formação de litisconsórcio, pelos motivos de fato e direito a seguir expostos:



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

## 1 - FATOS

A Promotoria de Justiça do Meio Ambiente de São Paulo instaurou em 2006 o inquérito civil n. 014/2006 para apurar violação à legislação ambiental, notadamente ameaça de danos a bens tombados e à vegetação urbana protegida, bem como acompanhamento do licenciamento no que tange aos imóveis localizados entre as Ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado, em São Paulo – SP. Por sua vez, a Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital, a partir de representações do OPA - Organismo Parque Augusta e da SAMORCC - Sociedade de Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro Cerqueira Cesar, instaurou em 2015 o inquérito civil PJPP-CAP n. 121/2015 para verificar eventuais irregularidades e omissões administrativas durante o processo de aprovação e licenciamento de empreendimento imobiliário das demandadas FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que pretendiam construir pelo menos quatro edifícios nos terrenos referidos, registrados sob matrículas 12.952 (com 7.600 m<sup>2</sup>) e 12.953 (com 16.133 m<sup>2</sup>) junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Nos mesmos terrenos, há mais de 40 anos se tenta implantar o “Parque Municipal Augusta”, em razão da exuberância da vegetação e, ainda, bens de valor histórico neles existentes, como um portal e uma casa já tombados pelo Município de São Paulo:







# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Segundo as representações, além da possível violação à legislação ambiental, que está sendo verificada exclusivamente nos autos do inquérito civil 014/2006 da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, durante tramitação dos processos de aprovação dos empreendimentos imobiliários das sociedades empresárias demandadas, **não foram consideradas** pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Licenciamento de São Paulo diversas violações às restrições constantes nas matrículas imobiliárias. Tais processos administrativos, que receberam os números 2002-0.176.233-8 (terreno de matrícula 12.952) e 2002-1.176.230-3 (terreno de matrícula n. 12.953), ainda estão em curso junto às citadas Secretarias Municipais. Em especial, teria havido desobediência às obrigações constantes na matrícula 12.953 do citado 5º Cartório de Registro Imobiliário.

## ***1.1 – Histórico dos terrenos do Parque Augusta***

De acordo com os documentos do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, os terrenos supramencionados pertenceram a alguns proprietários e fizeram parte de transcrições e das duas matrículas imobiliárias diversas, totalizando 23.733 m<sup>2</sup>. Embora formalmente separados, fisicamente tais terrenos são contíguos e neles foi edificado em 1902 o Palacete Uchôa, em estilo *art nouveau*, com projeto do arquiteto francês Victor Dubugras (1868-1933). Entre 1907 e 1967, funcionou no local o *Colégio des Oiseaux*, que era mantido pela Associação Instrutora da Juventude Feminina, conforme fotografia abaixo, do jornal *Folha de São Paulo*:





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Tendo em vista os diversos registros, notadamente alienações, a análise dos bens deve ser realizada separadamente, para a perfeita compreensão das restrições que não foram obedecidas pelos antigos proprietários Armando Conde e Linda Lilly Conde e pelas demandadas FLAMINGO e ALBATROZ.

## ***A) Terreno de 7.600m<sup>2</sup> localizado entre as Ruas Augusta, Caio Prado e Marquês de Paranaguá (matrícula 12.952)***

O imóvel de transcrição 17.942 localizado entre as Ruas Augusta, Caio Prado e Marquês de Paranaguá, em São Paulo, foi adquirido em hasta pública pela Associação Instrutora da Juventude Feminina no dia 21/3/1907, por Rs 130:000\$000, conforme carta de arrematação expedida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível e Comercial de São Paulo, em ação movida por Ignácio Penteado contra Flávio de Mendonça e sua esposa Evangelina Prado Uchôa. A transcrição em nome da Associação foi efetivada em 2/7/1941. Na época, o imóvel tinha o formato regular de 80m X 150m, ou 12.000m<sup>2</sup>.

Em 16 de maio de 1969, a Associação Instrutora da Juventude Feminina alienou **parte** do referido imóvel à CLELTA – Cedro do Líbano Empreendimentos Ltda., consoante escritura firmada em 22/11/1968, pelo total de Cr\$ 115.000,00<sup>1</sup>. A parte alienada do imóvel da transcrição **17.942** passou a ter a seguinte descrição, totalizando 7.600 m<sup>2</sup> e a figurar na transcrição **64.342**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital:

“(…) principia num ponto situado na Rua Caio Prado, a 40,00m da rua Augusta e segue fazendo frente para a referida rua Caio Prado, na extensão de 40,00m até atingir a referida rua Augusta, mede 150,00m no lado que faz frente para a rua Augusta, 80,00m no lado que faz frente para a Rua Marquês de Paranaguá, antiga Travessa Augusta, desse ponto segue em linha reta paralela à Rua Augusta, em direção à rua Caio Prado, na extensão de 40,00m depois da dobra à direita em uma linha reta paralela à Rua Augusta, numa extensão de 110,00m, até atingir a Rua Caio Prado, no ponto de início desta descrição, confrontando nos três últimos lados com imóveis de propriedade da Associação Instrutora de Juventude Feminina, ou seus sucessores.

<sup>1</sup> A sociedade adquirente, ainda conforme os documentos do registro imobiliário, foi transformada em sociedade anônima e alterou sua denominação para Companhia Paranaguá de Empreendimentos, em 15/6/1972. Posteriormente, a mesma pessoa jurídica alterou sua denominação para Paranaguá Empreendimentos Ltda., em 11/1/1976. Finalmente, o nome da proprietária foi modificado para Teijin do Brasil Importação e Exportação Ltda., por força de alteração contratual realizada perante a Junta Comercial de São Paulo em 11/12/1976.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Imóvel este havido pela transcrição 17.942” (g.n.).

Em razão de requerimento de averbação apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis em 13/8/1974, a proprietária do imóvel se obrigou mediante termo de compromisso firmado com a Municipalidade de São Paulo, às seguintes obrigações *propter rem*:

“1º) a construir no aludido terreno um conjunto turístico constante de hotel e respectivas dependências; 2º) dar ao imóvel em questão exclusivamente a destinação prevista neste termo. Em consequência, obriga-se ainda: a) a não ultrapassar com as edificações a taxa de ocupação máxima de 25% do imóvel, admitida a altura suficiente para que a área construída total corresponda ao limite permitido pela Lei para a zona 5 do Município com finalidade de hotelaria; b) a manter, em toda integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado de acordo com as mais modernas técnicas de concepção paisagística, isolando-a inclusive, para a sua proteção, durante a construção; c) observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente ou por qualquer motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do Município, a ser dada por seu Departamento de Parques ou outro órgão competente, o qual deverá manifestar-se no prazo de 15 dias a contar da data do pedido respectivo; d) a projetar de forma que os estacionamentos e a circulação de veículos de passageiros ou cargas bem como o abastecimento e remoção de lixo, na área não construída possam ser feitos livremente para atendimento do hotel, sem qualquer embaraço e sem prejuízo para a conservação e manutenção da área verde referida no item ‘b’ deste acordo, e de modo a não causar ou agravar dificuldades de tráfego nas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, providências essas já exigidas pela Lei 8.006/73; e) a permitir a utilização da área verde pelo público em consonância com a utilização de hotel de categoria internacional a ser construído no local; f) integrar no projeto a praça central da área verde do parque, sem qualquer obstrução à sua normal ventilação, de tal forma que o acesso de pedestres à praça se realize sem perda de continuidade entre as áreas verdes e edificação, e se efetue pelas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, sendo utilizado um sistema estrutural que permita atingir esse objetivo; g) a construir um edifício que contenha fundamentalmente uma parte habitacional e uma parte operacional e destinadas a contatos culturais, sociais e comerciais dos hóspedes





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

e demais usuários do conjunto que será integrada profundamente ao parque, em constante contato, tanto visual como físico, com árvores e as paisagens; h) a efetuar as construções rigorosamente de acordo com as exigências legais fixadas para a zona da sua situação; 3º) **O inadimplemento de qualquer das obrigações ora assumidas pela Associação e especialmente das mencionadas na cláusula 2ª deste termo de compromisso, sujeitará o proprietário ou promitente comprador legalmente investido na posse do imóvel ao pagamento da multa até o valor do terreno onde se situa a área verde, na época de sua imposição, sem qualquer prejuízo do embargo das obras e de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis**, a exclusivo critério do município, quanto a sua escolha e aplicação e sem prejuízo ainda das medidas civis ou criminais cabíveis em relação aos responsáveis diretos e indiretos pelo descumprimento das aludidas obrigações, salvo as hipotecas devidamente comprovadas, de caso fortuito ou força maior; 4º) **o presente compromisso obriga a todos os seus termos a Associação e seus sucessores a qualquer título na propriedade do imóvel**; 5º) a Associação obriga-se a requerer ao respectivo registro imobiliário a averbação do inteiro teor do presente instrumento à margem das transcrições 45.162 e 17.942 dos Cartórios de Registro de Imóveis 1ª e 5ª Circunscrições desta Capital. Face ao presente termo de compromisso, e o atendimento das exigências do decreto municipal nº **10.766/73**, competirá à PMSP a revogação do decreto municipal 9.238/70. Assinam este termo a **Enbasa - Engenharia e Comércio S/A, pelos promitentes compradores do terreno, bem como a Teijin do Brasil Industrial, Comercial e Agropecuária Ltda.**, por si e como representante da Teijin Ltd., Tóquio, Japão, empresários que constituirão o Conjunto Turístico, todos manifestando-se de inteiro acordo com os termos aqui expressos e obrigando-se a cumpri-los. Este ajuste ficará sem efeito na hipótese de não ser aprovado o Projeto de construção de Hotel e Conjunto Turístico, nos termos das diretrizes básicas já apresentadas à Prefeitura, juntamente com o requerimento de que resultou este termo. CERTIFICA mais, que o terreno situado na confluência das Ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, foi matriculado sob n. **12.952**, neste Registro, conforme cópia reprográfica anexa” (g.n.).

Evidentemente, a parte atingida pela restrição ambiental era a área remanescente da transcrição 17.942, de 4.400 m<sup>2</sup>, e não todo o terreno.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

De fato, conforme esclarecimentos do Oficial do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, *“a matrícula 12.952 se filia à transcrição 64.342 (16/5/1969 – título datado de 22/11/1968) que, por seu turno, se filia à transcrição 17.942 (2/7/1941 – título datado de 21/3/1907). A área da transcrição 17.942 abrangida originariamente uma área regular de 80 X 150 metros – maior que a área alienada pela escritura objeto da transcrição 64,342, lavrada no ano de 1968”* (g.n.).

Em 16/9/1996, de acordo com a averbação n. 11 da matrícula 12.952, a Teijin do Brasil transmitiu a propriedade do terreno por venda a Armando Conde e Linda Lilly Conde pelo preço de **R\$ 3.956.250,00**, nos termos da escritura lavrada perante o 27º Serviço de Notas de São Paulo<sup>2</sup>.

Nos termos do ofício n. 1.107/SP-SÉ/GAB/2012, de 14/9/2002, expedido pela Prefeitura de São Paulo, foi procedida uma averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula 12.952 encontrava-se atingido pelo direito de preferência legal, nos termos do Decreto-lei n. 42.873 de 19/2/2003, arts. 204 e 205 da Lei n. 13.430 de 13/9/2002, e artigos 25, 26 e 27 da Lei 10.257 de 10/7/2001, em favor da Municipalidade de São Paulo.

Por escritura firmada em 30/9/2013, Armando Conde e sua esposa Linda Lilly Conde alienaram o mesmo imóvel por **R\$ 27.325.816,00** às demandadas FLAMINGO e ALBATROZ. O valor não foi pago totalmente em moeda corrente e as partes ainda estipularam a cláusula de retrovenda (art. 505 do Código civil). Os vendedores, assim, reservaram para si o direito de reaver o imóvel em apreço e aquele de matrícula 12.953, caso, no prazo de 24 meses contados do dia 30/9/2013, prorrogáveis por mais 12 meses, as compradoras FLAMINGO e ALBATROZ não lograssem êxito na efetiva aprovação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo e a outros órgãos públicos competentes, dos projetos dos empreendimentos imobiliários residencial e comercial, que elas pretendiam levar a cabo no local.

## ***B) Terreno de 16.133 m2 localizado entre as Ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá (matrícula n. 12.953)***

Nos termos dos documentos oriundos do 5º Cartório de

<sup>2</sup> Na referida matrícula 12.952, foram efetuados alguns registros, como a permuta de parte da área em 27/9/1977 (depois revogada), a hipoteca judiciária em 18/3/1982, a locação do bem para fins de utilização estacionamento de veículos em 1/7/1989 e outras.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Registro de Imóveis da Capital, a propriedade do imóvel de matrícula atual n. 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, localizado entre as Ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, também foi adquirida em hasta pública pela Associação Instrutora da Juventude Feminina no dia 21/3/1907, pelo total de Rs 130:000\$000, conforme carta de arrematação expedida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível e Comercial de São Paulo – SP, em ação movida por Ignácio Penteado contra Flávio de Mendonça e sua esposa Evangelina Prado Uchôa. A transcrição em nome da entidade também ocorreu em 2/7/1941, sob número **17.942**. Embora não haja informações sobre a área exata original naquela data, é de se supor que, até 22/11/1968 o terreno tinha área de 11.733m<sup>2</sup>.

Em consonância com o Decreto municipal n. 9.238/1970, assinado pelo então prefeito Paulo Salim Maluf, o imóvel em comento foi expropriado pelo Município de São Paulo. Todavia, o valor devido jamais pago à Associação proprietária e a transferência ao patrimônio público não se concretizou. Ainda em 1974, o imponente prédio do colégio foi totalmente demolido, causando irreparável dano ao patrimônio histórico municipal. O terreno, então, foi vendido em 3/12/1975 à sociedade Teijin do Brasil Importação e Exportação Ltda. (transcrição 103.337), que, em 11/12/1975, o transferiu a título de *conferência* à sociedade Consolação Hotéis e Turismo S.A., conforme transcrição 113.583. No dia 29/9/1977, foi iniciada a matrícula 12.953 junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cujo terreno teria área de 16.133 m<sup>2</sup>. Assim, conclui-se que o terreno em apreço teve sua área aumentada 4.400 m<sup>2</sup>, enquanto aquele hoje matriculado sob n. 12.952 sofreu redução idêntica.

Entre outras ocorrências, foi lançada na matrícula 12.953 a averbação n. 4, de 5/9/1986, decorrente de *Termo de compromisso* firmado no dia 29/8/1975 entre a então proprietária Teijin do Brasil e a Municipalidade de São Paulo, com as seguintes condições e normas a serem observadas quanto ao **aproveitamento do terreno**, no tocante às **edificações e suas características**:

“Nos termos do §1º (parte final) do art. 213 da Lei nº 6.015/73, procedo a presente averbação para constar na TRANSCRIÇÃO nº 113.583, que deu origem à abertura da presente matrícula, que ficaram estabelecidas condições e normas a serem observadas ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, normas essas a que se obrigam os adquirentes e seus





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

sucessores, assim especificadas: 1º) construir no aludido terreno, um conjunto turístico constante hotel e respectivas dependências. 2º) dar ao imóvel em questão exclusivamente a destinação prevista neste termo. Em consequência, obriga-se ainda: a) a não ultrapassar com as edificações a taxa de ocupação máxima de 25% do imóvel, admitida a altura suficiente para que a área construída total corresponda ao limite permitido pela Lei para a zona 5 do Município, com finalidade de hotelaria; b) **manter, em toda integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas técnicas de concepção paisagística, isolando-a inclusive para a sua proteção durante a construção**; c) observado o projeto, a **não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente ou por qualquer motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do Município**, a ser dada por seu departamento de Parques ou outro órgão competente, o qual deverá manifestar-se no prazo de 15 dias a contar da data do pedido respectivo; d) a projetar de forma que os estacionamentos e a circulação de veículos de passageiros ou cargas bem como o abastecimento e remoção de lixo, na área não construída possam ser feitos livremente para atendimento do hotel, sem qualquer embaraço e sem prejuízo para a conservação e manutenção da área verde referida no item 'b' deste acordo, e de modo a não causar ou agravar dificuldades de tráfego nas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, providências essas já exigidas pela Lei 8.006/73; e) **a permitir a utilização da área verde pelo público em consonância com a utilização de hotel de categoria internacional a ser construído no local**; f) integrar no projeto a praça central da área verde do parque, sem qualquer obstrução à sua normal ventilação, de tal forma que o acesso de pedestres à praça se realize sem perda de continuidade entre as áreas verdes e edificação, e se efetue pelas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, sendo utilizado um sistema estrutural que permita atingir esse objetivo; g) a construir um edifício que contenha fundamentalmente uma parte habitacional e uma parte operacional e destinadas a contatos culturais, sociais e comerciais dos hóspedes e demais usuários do conjunto que será integrada profundamente ao parque, em constante contato, tanto visual como físico, com árvores e as paisagens; h) a efetuar as construções rigorosamente de acordo com as exigências legais fixadas para a zona da sua situação. 3º) **O**



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

**inadimplemento de qualquer das obrigações ora assumidas pela Associação e, especialmente, das mencionadas na cláusula 2ª deste Termo de Compromisso, sujeitará o proprietário ou promitente comprador legalmente investido na posse do imóvel, ao pagamento da multa até o valor do terreno onde se situa a área verde, na época de sua imposição, sem qualquer prejuízo do embargo das obras e de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis, a exclusivo critério do Município**, quanto a sua escolha e aplicação; sem prejuízo, ainda, das medidas civis ou criminais cabíveis, em relação aos responsáveis diretos e indiretos pelo descumprimento das aludidas obrigações, salvo as hipotecas devidamente comprovadas, de caso fortuito ou força maior; 4º) o presente compromisso obriga a todos os seus termos a Associação e seus sucessores a qualquer título na propriedade do imóvel” (g.n.).

Assim, foram estipuladas obrigações *propter rem* e conferidos ao Município de São Paulo direito de uso, na forma do compromisso devidamente registrado perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis, inclusive com *cláusula penal*. Em 4/9/1986, foi firmado o *Instrumento de reti-ratificação do termo de compromisso* entre a então proprietária Consolação Hotéis e Turismo Ltda. e a Municipalidade de São Paulo, representada pelo ex-prefeito Jânio da Silva Quadros. Por isso, foi inserida na matrícula 12.953 a averbação n. 5, segundo a qual a proprietária se obrigou a cumprir e respeitar as seguintes condições no tocante à edificação e uso do imóvel matriculado. É certo que a referida reti-ratificação **não implicou revogação** das anteriores restrições e consequências acordadas e constantes expressamente no *Termo de compromisso* de 1975, tudo conforme o Decreto municipal n. 10.766/1973:

“O Prefeito do Município de São Paulo, Dr. JÂNIO DA SILVA QUADROS, de um lado, e o Sr. TOSHIYOKI ENDO, que, aqui competente, quer na qualidade de Diretor-Presidente da Empresa Consolação Hotéis e Turismo Ltda. com sede nesta Capital à Rua Abílio Soares nº 233 12º andar – conj. 121-122 e 123, quer na de procurador da empresa Teijin do Brasil Importação e Exportação Ltda., conforme documentação anexa, tem ajustado **ratificar** o termo de compromisso assinado em 29 de agosto de 1975 entre esta última e a municipalidade de São Paulo, constante de folhas 835/841 do processo nº 901.862/75, **com alteração parcial**,



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

passando a vigor com a redação que se segue: (...)

A) construir no aludido terreno edificação de caráter perene a ser submetida à aprovação da municipalidade, abrigando atividades permitidas na Zona de Uso Z5, respeitando, em qualquer caso, a taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel, bem como as normas técnicas oficiais e a legislação municipal em vigor, em especial quanto as normas de segurança e leis de sons urbanos e as exigências seguintes; B) **a manter, em toda a sua integralidade, a área verde existente**, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas técnicas e concepção paisagística, isolando-a inclusive, para sua proteção durante a construção; C) observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente, ou por qualquer outro motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do município, a ser dada por intermédio de seu Departamento de Parques ou outro órgão competente; D) a projetar de forma que os estacionamento e a circulação de veículos de passageiros ou cargas, bem como o abastecimento e remoção de lixo, possam ser feitos livremente, sem qualquer embarço, sem prejuízo para conservação e manutenção da área verde, referida no item 'B' deste acordo, e de modo a não causar dificuldades que agravem o tráfego nas Ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado; E) **a elaborar o projeto de forma que em atendimento ao objetivo do Decreto 10.766/73, a área verde possa ser livremente utilizada pelo público, possibilitando inclusive o acesso para pedestres, através da mesma, entre as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá. No mesmo TERMO DE COMPROMISSO ficou estabelecido mais pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, as seguintes condições a serem observadas pela proprietária:** 1) que reserva o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das condições estabelecidas no presente Termo; 2) que a expedição de quaisquer licenças municipais para a área objeto deste Termo somente se dará após averbação no Registro de Imóveis competente; 3) que a violação de quaisquer das condições impostas acarretará a cassação do Alvará de Construção, Auto de Conclusão ou de Licença de Funcionamento a serem expedidos para eventuais edificações a serem executadas na área após a averbação destes instrumentos à margem da Transcrição Imobiliária aquisitiva da CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., independentemente das sanções





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

impostas pela legislação vigente que rege a matéria; 4) **que o presente compromisso obriga em todos os seus termos a CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., seus sucessores, a qualquer título, na propriedade do imóvel**” (g.n.).

Segundo o mesmo *Termo de reti-ratificação do compromisso*, **“embora já constem de sua transcrição aquisitiva, as condições impostas pelo mencionado Decreto nº 10.766/73, neste ato e nos termos do que dispõe o seu artigo 4º, ela, CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., por seu representante legal, perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, firma o presente Termo que será por ela levado a registro”** (g.n.).

Em suma, por força de *cláusula penal*, as violações ao referido *Termo de compromisso* firmado em 1975, inclusive a falta de registro imobiliário sobre o seu uso, levariam e ainda levam ao pagamento de multa equivalente ao **valor do terreno onde se situa a área verde**, o que equivale à **perda da própria parte do terreno onde se encontra a vegetação**. Foi por tal motivo que se lançou na matrícula 12.953 a averbação n. 6 para constar a subscrição de um instrumento particular de locação datado de 1/7/1989 entre a Consolação Hotéis e Turismo Ltda. e a Metropark Estacionamento e Garagens S/C Ltda., incorporada em 1993 pela Unipark Estacionamento e Garagens S/C Ltda.. A fotografia abaixo, tirada a partir de um prédio localizado na Rua Caio Prado, mostra uma parte do “Parque Augusta” sendo usada como estacionamento de veículos automotores:





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Por meio de escritura pública firmada em 16/9/1996, o terreno de matrícula 12.953 foi adquirido por Armando Conde e sua esposa Linda Lilly Conde pelo preço de R\$ 3.956.250,00, consoante escritura firmada junto ao 27º Serviço de Notas da Capital e instrumento particular de compra e venda de 5/9/1996.

Em 2004, o CONPRESP - CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - tombou as construções remanescentes do antigo *Colégio des Oiseaux* e todos os exemplares arbóreos da área, nos termos da Resolução 23/CONPRESP/04. Em virtude do Decreto n. 53.020, de 9 de março de 2012, o Município de São Paulo declarou de utilidade pública os dois terrenos que formariam o “Parque Municipal Augusta”. Em 18 de agosto de 2008, o Decreto municipal n. 49.922/2008 estipulou que foram *“declarados de utilidade pública, para serem desapropriados judicialmente ou adquiridos mediante acordo, os imóveis particulares situados no Distrito da Consolação, necessários à implantação de parque municipal, contidos na área de 24.000m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil metros quadrados), delimitados pelo perímetros 1-2-3-4-1, indicado na planta P-30.567-A1 do arquivo do Departamento de Desapropriações, cuja cópia se encontra juntada a fl. 5 do processo administrativo nº 2008-0.235.929-5”*.

Todavia, não foi implementada a desapropriação pelo Município de São Paulo. Também em 2008, o CONPRESP, por meio do processo 2008-0.011.655-7, aprovou na área do “Parque Augusta” a construção de 3 (três) edifícios, sendo dois deles destinados ao uso residencial e um para fins comerciais. Foram estabelecidas pelo órgão colegiado as diretrizes com vistas à compensação ambiental e à conservação do remanescente do *Colégio des Oiseaux*.

Por meio de escritura pública firmada em 30/9/2013, Armando Conde e sua esposa Linda Lilly Conde alienaram o mesmo imóvel pelo preço de **R\$ 36.870.847,00** às demandadas FLAMINGO e ALBATROZ, as quais são sociedades empresárias ligadas à Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda. e à Cyrela Construtora Ltda.. Na mesma escritura, como visto, constou a venda do imóvel de matrícula 12.952, pelo valor de R\$ 27.325.816,00. O total ajustado, todavia, não foi pago totalmente em moeda corrente e as partes ainda estipularam a cláusula de retrovenda (art. 505 do Código civil). Os vendedores reservaram para si o direito de reaver os dois



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

terrenos, caso, no prazo de 24 meses contados do dia 30/9/2013, prorrogáveis por mais 12 meses, as compradoras FLAMINGO e ALBATROZ não lograssem êxito na efetiva aprovação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo e aos órgãos públicos competentes, dos projetos dos empreendimentos imobiliários residencial e comercial, que elas pretendiam construir nos dois imóveis.

Na forma da Lei municipal n. 15.941, de 23 de dezembro de 2013, decorrente do projeto de lei dos vereadores paulistanos Aurélio Nomura, Juscelino Gadelha, Coronel Camilo, Coronel Telhada, Floriano Pesaro, Gilson Barreto, Mário Covas Neto, Patrícia Bezerra, Ricardo Nunes, Ricardo Young e Toninho Vespoli, foi instituído oficialmente pelo Prefeito municipal Fernando Haddad o “Parque Municipal Augusta”, composto pelos terrenos das matrículas 12.952 e 12.953. Entretanto, não foi ainda proposta a ação de desapropriação em face das empresas ora demandadas, pois à época da promulgação e publicação da Lei não havia dinheiro para pagar o valor devido aos proprietários.

Em 27 de janeiro de 2015, na 603ª Reunião ordinária, o CONPRESP, aprovou projeto das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ, em substituição a outro de 2008, desta feita para a construção de três edifícios, cada um com cerca de 45 metros de altura. Pelo referido projeto, **um dos edifícios deveria ser construído no terreno em exame** (matrícula 12.953), ao lado das árvores tombadas e das principais construções históricas, remanescentes do *Colégio des Oiseaux*.

Ocorre que, como será visto a seguir, foram cometidos atos que constituíram violação às obrigações *propter rem*, ao direito de uso e ao acesso à área verde constantes na matrícula 12.953 por Armando Conde e sua esposa Linda Lilly Conde e pelas demandadas FLAMINGO e ALBATROZ, atuais proprietárias dos referidos bens e sucessoras dos respectivos direitos e obrigações. Tais irregularidades, amplamente demonstradas pelos documentos e termos de declarações juntados com a presente petição inicial, impedem a aprovação dos projetos de construção e devem levar à multa equivalente ao valor do terreno onde se situa a área verde ou a perda da parte do terreno onde se encontra a vegetação.

Em razão do arbitrário fechamento dos portões que dão acesso à área verde em 30/12/2013 e da má conservação do local, as demandadas devem pagar indenização por dano moral coletivo, sem prejuízo de eventual





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

e futura ação civil pública da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital pela não manutenção dos bens de valor histórico, que podem se perder definitivamente por exclusiva culpa das duas demandadas.

## **1.2 – Violações praticadas pelos proprietários do terreno de matrícula 12.953 do 5º Cartório de Registro de Imóveis**

Com a instauração dos inquéritos civis mencionados, o Ministério Público procurou verificar a efetiva violação das restrições e condições de uso dos dois imóveis e outras decorrentes da legislação ambiental. Foram ouvidas testemunhas e obtidos documentos que comprovaram o desrespeito a duas cláusulas principais dos citados registros da matrícula 12.953: a) a não conservação da área verde e construções existentes no local; b) o fechamento dos portões do terreno de matrícula 12.953, que dão acesso à área verde. Outras irregularidades ligadas ao projeto, como a impermeabilização de 49,2% dos terrenos ou o corte de 74 árvores, deverão ser objeto de eventual ação civil pública ambiental, caso não haja alienação amigável ou desapropriação da área pela Municipalidade de São Paulo.

### **A) Falta de conservação da área verde do terreno**

Em decorrência das averbações constantes nas matrículas do terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, desde 1975 os proprietários ficaram obrigados a conservar a área verde existente no local. Entretanto, os então donos dos terrenos, Armando Conde e Linda Lilly Conde e sua locatária Patropi Estacionamentos, praticaram diversas irregularidades, que apenas foram objeto de lavratura de auto de infração e imposição de multa. De fato, a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo, em 26/8/2010, por intermédio dos autos de inspeção n. 035915/10 e 035916/10, constatou a **poda irregular de 29 árvores**, entre as quais sibipirunas, abacateiros, jacarandás-mimosos, ligustros e falso-seringueiro.

Por isso, foi aplicada pela Municipalidade paulistana, nos autos do processo administrativo 2010-0.240.336-3, multas de R\$ 110.000,00 (auto de inspeção n. 035915/10) e R\$ 180.000,00 (auto de inspeção n. 035916/10). Em nenhum momento, todavia, houve remessa de cópia dos autos administrativos à Procuradoria-Geral do Município ou ao Ministério Público do Estado de São Paulo para aplicação da penalidade cabível,



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

decorrente de obrigação *propter rem* constante na matrícula 12.953, que era a perda do valor da área verde.

Apesar do debate público e da Lei municipal criando o “Parque Augusta”, recentemente, em 8/7/2015, representantes das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ, novas proprietárias dos imóveis, cometeram, em tese, um crime ambiental, motivo pelo qual a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo e a Polícia Militar Ambiental lavraram o auto de infração 12.300/15, impondo contra as sociedades empresárias multa de R\$ 60.000,00, nos termos do art. 70 da Lei federal 9.605/1998, art. 72 do Decreto 6.514/2008, art. 183 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, 1º da Lei municipal paulistana 10.365/1987 e art. 7º do Decreto municipal paulistano 54.421/2013. Conforme *Relatório técnico de vistoria n. 064/DGD-CO2/2015*, da Polícia Militar Ambiental e da Municipalidade de São Paulo, ocorreu o seguinte na referida data:

“Em vistoria ao local a equipe técnica foi acompanhada pelo Capitão Emerson e pelo Tenente Rômulo da Polícia Militar Ambiental e pelas funcionárias do Grupo Setin Juliana e Juliane. Em vistoria ao local foram percorridos os locais onde ocorreram a remoção de três exemplares arbóreos denunciados, conforme registro fotográfico da Polícia Militar Ambiental. Durante a vistoria foram constatadas as covas dos exemplares arbóreos removidos (...).

Cumprir informar que em 09/04/2015 às 17h06min, foi realizada ação fiscalizatória no local por equipe do Departamento de Gestão Descentralizada – DGD, em razão de denúncias de remoção de exemplares arbóreos no local. Em vistoria ao local a equipe foi informada que apenas ocorreu o plantio de mudas no local com limpeza da área e utilização de britadeira para romper o piso de concreto para a realização do plantio, e que foi isso que gerou a denúncia, no entanto, como podemos observar na denúncia encaminhada pela Polícia Militar Ambiental, as remoções já haviam ocorrido quando da realização pelo DGD, portanto foi prestada informação falsa, durante a vistoria, dificultando a apuração da denúncia” (g.n.).

É certo, ainda, que diversas árvores não receberam os devidos



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

cuidados dos antigos proprietários e pelas demandadas FLAMINGO e ALBATROZ, sendo que algumas foram lesionadas ou mortas. O laudo técnico ambiental subscrito pela Bióloga Bianca Rolim de Arruda Rocha em março de 2015 mostra diversas irregularidades, como a degradação de exemplares arbóreos e construções históricas, além da presença de lixo:

## 6. Caracterização da área

O bioma original da localidade da propriedade é a Mata Atlântica, e sua fitofisionomia provavelmente era Floresta Ombrófila Densa. Um levantamento realizado para o tombamento da área, presente na Resolução 23/CONPRESP/04, identificou dentre os 308 exemplares arbóreos adultos da época, espécies remanescentes da Mata Atlântica, de ocorrência no Estado de São Paulo, como o cedro-rosa, paineiras e embaúba-branca de sucessão ecológica pioneira, e alecrim-de-campinas, cereja-do-río-grande, pitanga e pinheiro do Paraná dentre as não pioneiras. Além dessas, outras 30 espécies de árvores exóticas foram identificadas.

Hoje são mais 690 indivíduos arbóreos com DAP (Diâmetro da Altura do Peito) maior do que 15 cm, ou seja, adultos, incluindo os exemplares isolados. Uma densa camada de serapilheira recobre o solo. Apesar disso, observa-se a abertura do dossel com entrada de luz por conta da queda de árvores no bosque. Observou-se ainda a presença de muito lixo e entulho, tanto no bosque quanto próximo aos indivíduos isolados, e mesmo assim indivíduos regenerantes foram encontrados.

Ao total foram gerados 10 pontos. Durante o percurso verificou-se degradação de exemplares arbóreos e de edificações tombadas, além da presença de depósito de lixo e entulho já citada.

### 6.1. Ponto 1

Coordenadas geográficas:

-23°33'0.955955''S -46°38'57.5752''W

Imagem 1. Galho caído da porção oeste do exemplar arbóreo.



Foto Fernanda Grezzana



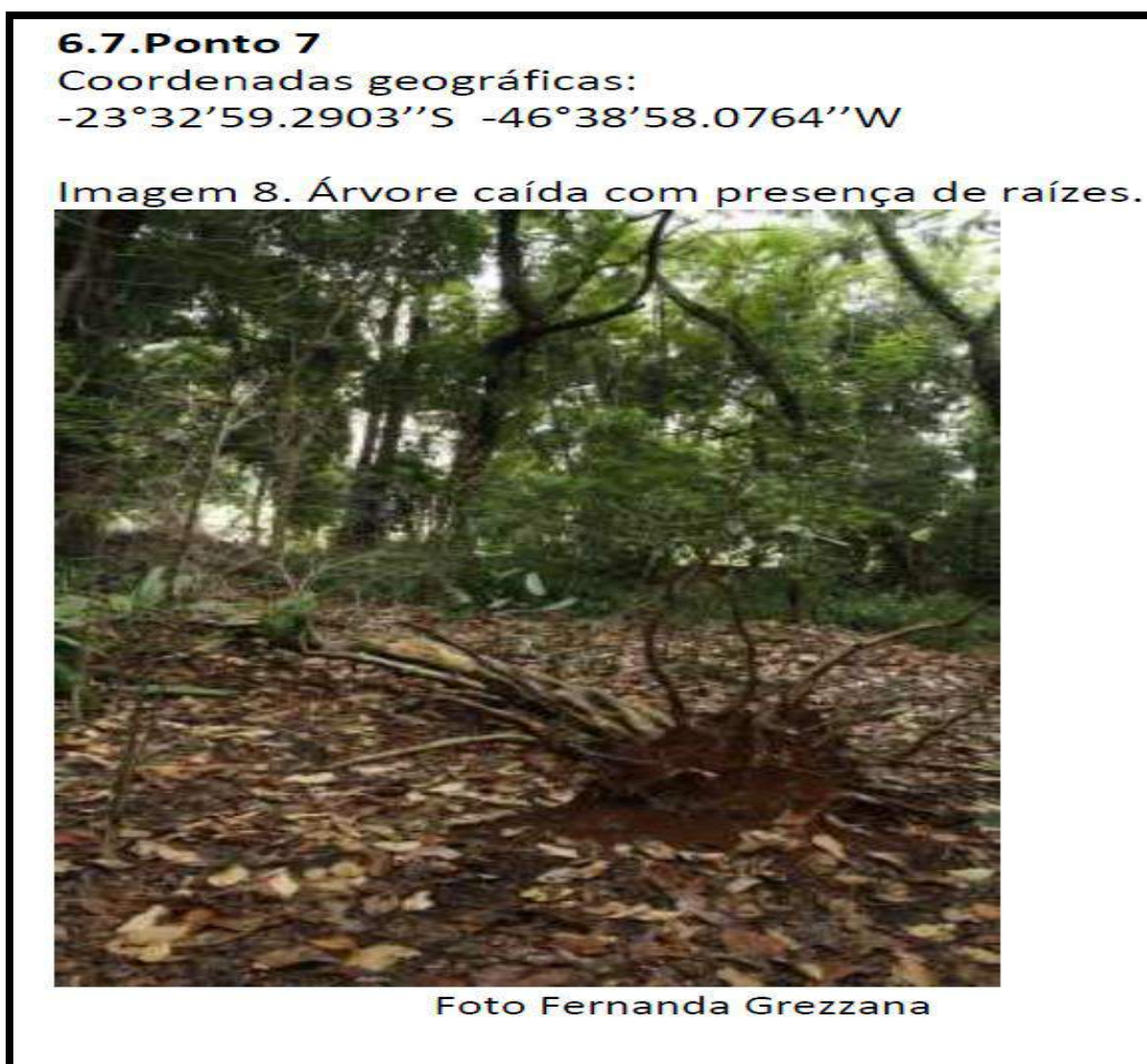


# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Outras violações ou falta de conservação da área verde podem ser verificadas facilmente por outras fotografias também constantes no mesmo laudo ambiental:



Mas ainda não é só isso: a mesma Bióloga verificou a **“completa omissão do Poder Público sobre essas ações criminosas das construtoras, que desrespeitam a lei, a população e a natureza”** (g.n.). Uma fotografia obtida após o fechamento dos portões do Parque mostra representantes ou empregados das sociedades demandadas FLAMINGO e ALBATROZ, ou pessoas por elas contratadas, utilizando um veículo automotor entre as árvores tombadas:





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

## 4 - DISCUSSÃO SOBRE OS CRIMES AMBIENTAIS NO PARQUE AUGUSTA – DOSSIÊ:

Na área do Parque Augusta, que tem as suas árvores tombadas por lei, estão ocorrendo outros tipos de irregularidades ambientais. O que vemos durante esse tempo é uma completa omissão do poder público sobre essas ações criminosas de construtoras que desrespeitam a lei, a população e a natureza.

Abaixo listaremos alguns destes crimes que documentamos durante o mês de março de 2015, após a reintegração de posse e fechamento dos portões, bem como durante o mês de abril de 2015, após colocação dos tapumes. Também citamos as leis que estão sendo infringidas, demonstrando a evidências de que estes crimes estão ocorrendo e continuarão a ocorrer caso nada seja feito.



Foto 12: Carro no sub-bosque. 03.2015. Fonte: OPA.

Conforme uma fotografia do local tirada em fevereiro de 2016, uma árvore caiu sobre o telhado da casa tombada pelo CONPRES, aparentemente por falta de cuidado e tratamento das demandadas:



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542



Sobre a conservação da área e, especificamente, no que tange à árvore que recentemente caiu sobre a casa de valor histórico, a Bióloga Bianca Rolim de Arruda Rocha declarou o seguinte, em sua oitiva formal ocorrida em 7/4/2016:

“Em relação à conservação da vegetação, pode afirmar que os proprietários não cuidaram das árvores existentes no chamado Parque Augusta, inclusive aquelas que foram tombadas pelo CONPRESP – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. Informa que a partir do tombamento, os proprietários têm a obrigação de proteger as árvores, o que não ocorreu (...). Conforme constou no laudo, **há muito lixo, entulho e árvores caídas no local**. Tudo isso mostra a falta de conservação e preservação do bosque. A declarante, contudo, sabe que alguns ativistas plantaram algumas árvores no local, mas isso não altera em nada as características da vegetação. Acredita que a colocação de



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

tapumes não representou um dano ambiental considerável. Todavia, é necessário verificar *in loco* para saber se as raízes ou tronco de árvores foram atingidos. A declarante não viu a árvore caída sobre a casa de valor histórico existente no Parque Augusta (...) olhando a fotografia nesta Promotoria de Justiça, pode afirmar que é a **prova cabal de omissão no cuidado com as espécies vegetais existentes no local.** Acredita que é necessária uma análise fitossanitária para se determinar quais foram as razões que levaram à queda da referida árvore. Como se isso não bastasse, a declarante, durante os trabalhos para elaboração do laudo, verificou que a casa de valor histórico existente no Parque Augusta está completamente abandonada e em péssimo estado, inclusive com a presença de mofo” (g.n.).

Em suma, as demandadas FLAMINGO e ALBATROZ deixaram a vegetação ao deus-dará, sem qualquer proteção, com a clara intenção de ver a área verde destruída.

## ***B) Fechamento dos portões que dão acesso à área verde do terreno***

Por força do compromisso lançado na matrícula 12.953, os proprietários do imóvel e seus sucessores ficaram obrigados “a permitir a utilização da área verde pelo público, em consonância com a utilização de hotel de categoria internacional a ser construído no local”. Referida cláusula, que se resume em direito de usufruto ou de alguns de seus atributos, foi observada pelos antigos proprietários dos imóveis, Armando Conde e Linda Lilly Conde.

Ocorre que, desde 29 de dezembro de 2013, após a aquisição dos terrenos, as demandadas ALBATROZ e FLAMINGO, fecharam os dois portões que dão acesso à área verde existente no terreno de matrícula 12.953, que, como visto, tem 16.133m<sup>2</sup> total. O primeiro portão está localizado na Rua Caio Prado, precisamente no portal histórico, remanescente do *Colégio des Oiseaux*, e o segundo encontra-se na Rua Marquês de Paranaguá. Ambos deveriam ficar abertos até a decisão de licenciamento administrativo para a construção ou mesmo até a desapropriação ou aquisição pela Municipalidade de São Paulo.





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Nos autos do agravo de instrumento n. 2116910-91.2014.8.26.0000, decorrente de decisão proferida em ação civil pública proposta pelas associações Movieco Movimento Ecológico e Cure o Mundo (autos n. 1052212-84.2014.8.26.0100, da 29ª Vara Cível da Capital), o Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou a abertura dos portões do terreno de matrícula 12.953, conforme a petição inicial da ação. Todavia, como o pedido da citada ação civil pública foi julgado por sentença improcedente pela MMª Juíza, a medida liminar perdeu sua eficácia.

De qualquer forma, em razão de as demandadas terem segregado a área verde, a população ficou impossibilitada de usufruí-la. Em verdade, durante o período de abertura dos portões, autorizado por medida liminar do Tribunal de Justiça, a população não pôde sequer contemplar a vegetação: todos os usuários foram obrigados a transitar entre as árvores, com a possibilidade real de destruir mudas.



Consoante prova produzida no inquérito civil da Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social, houve diversas manifestações e protestos da população e de ativistas, que chegaram a abrir os referidos portões por cerca de 40 dias, mesmo sem autorização judicial.





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Considerando que a mesma área verde foi abandonada pelas demandadas, o que se vê no local são pedras, entulhos, árvores caídas e todo tipo de lixo e dejetos que colocam em risco a integridade física das pessoas. Mesmo a vegetação pode sofrer danos irreparáveis, pois uma simples fâsca pode causar um incêndio e destruir grande parte das árvores.

## 2 - FUNDAMENTOS

As demandadas ALBATROZ e FLAMINGO flagrantemente violaram a Constituição Federal e a legislação municipal paulistana que protege o meio ambiente e, principalmente, as obrigações *propter rem* constantes na matrícula imobiliária. Ambas promoveram atos ilegais e se omitiram no dever de cuidar da vegetação, não cumprindo o compromisso assumido, que previa o tratamento adequado das árvores no terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Assim, as demandadas deverão ser **condenadas à pagamento do valor ou à perda da área verde do terreno de 16.133 m<sup>2</sup>**, com a transferência do domínio respectivo ao Município de São Paulo, nos termos da sentença a ser proferida oportunamente. Além disso, em razão de terem fechado os portões do mesmo terreno desde 29 de dezembro de 2013, a despeito do texto constante em decreto municipal e no compromisso referido, ambas **deverão pagar indenização por dano moral coletivo**, em favor da municipalidade, tudo para propiciar a implantação definitiva do “Parque Municipal Augusta”, criado pela Lei municipal n. 15.941, de 23 de dezembro de 2013.

### ***2.1 - Violação à obrigação legal e “propter rem” de preservação ambiental***

A Constituição Federal brasileira, em seu artigo 225, estabelece as diretrizes do sistema de preservação ambiental no Brasil, definindo o meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida, constituindo-se como direito de todos. Impôs ainda o *caput* do mesmo dispositivo, ao Poder Público e à coletividade, o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (g.n.):

“Art. 225. Todos têm 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**



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

## o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

§ 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

I - preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;

II - preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético;

III - definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, **sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;**

IV - exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade;

V - controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente;

VI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente;

VII - proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade.

§ 2º Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei.

§ 3º **As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados. (...).**

Ocorre que as demandadas, bem antes das obrigações decorrentes dos textos constitucional e infraconstitucional federal, estavam



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

obrigadas a proteger a vegetação. Com efeito, por força do art. 1º do Decreto municipal n. 10.766/1973, o Poder Executivo de São Paulo, “mediante exame de cada situação concreta”, poderia e ainda pode “revogar decretos declaratórios de utilidade pública, liberando, conseqüentemente, o uso do terreno que contenha área verde, desde que o proprietário se obrigue”:

a) **a preservar, integralmente, as áreas verdes existentes no imóvel, mantendo-as, conservando-as e ampliando-as quando possível, com exceção das áreas absolutamente necessárias à execução dos projetos de construção, desde que as mesmas não ultrapassem 10% das áreas verdes;**

b) **a permitir, em consonância com as finalidades de aproveitamento dos terrenos respectivos, a utilização das áreas verdes pelo público;**

c) a dar ao imóvel, onde as áreas verdes se localizam, utilização rigorosamente conforme as exigências legais fixadas para a zona de sua situação;

d) a não ultrapassar a 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno, ressalvado o disposto no item ‘a’.

Parágrafo único – Além das exigências indicadas nos itens acima, as construções nos imóveis a que se refere este artigo ficarão sujeitas a todas as restrições legais aplicáveis a cada caso”.

Como demonstrado alhures, os antigos proprietários do terreno e as demandadas FLAMINGO e ALBATROZ não cumpriram a legislação ambiental, no que toca à devida preservação e manutenção da área verde, o que poderá ser objeto de ação civil pública ambiental distinta. Tais fatos, todavia, também interessam à presente ação civil pública, que visa a defesa do patrimônio público municipal paulistano.

Em virtude de *termo de compromisso* firmado em 1975 entre o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e a Teijin do Brasil, devidamente registrado junto à citada matrícula 12.953, a antiga proprietária do terreno se obrigou a respeitar uma série de restrições urbanísticas, ambientais e sociais, além de permitir a utilização da área verde pela população, conforme previsto no Decreto municipal n. 10.766/1973.

Em especial, a proprietária deveria manter, “*em toda integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas*





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

*técnicas de concepção paisagística, isolando-a inclusive para a sua proteção durante a construção” e a “a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente ou por qualquer motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do Município”.*

Como se observa, trata-se de obrigações *propter rem* (em razão da coisa), que, na lição de Maria Helena Diniz, são espécie jurídicas que se situam entre o direito real e o pessoal, consistindo nos direitos e deveres de natureza que emanam do domínio. Tais obrigações só existem em razão da detenção ou propriedade da coisa e impõem ao seu titular de tal forma que, se o direito que lhe deu origem for transmitido, por meio de cessão de crédito, sub-rogação, de sucessão por morte ou outro ato jurídico, elas o seguirão, acompanhando-o em suas mutações subjetivas<sup>3</sup>.

No mesmo sentido é a lição de Silvio Rodrigues<sup>4</sup>: a “obrigação *propter rem* é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito”

No caso em exame, tais obrigações deveriam ter sido respeitadas pelos novos proprietários e exigidas pelo Poder Público, tudo com o objetivo primário de “*garantir às gerações presentes e futuras espaços de convivência urbana marcados pela qualidade de vida, valor estético, áreas verdes e proteção contra desastres naturais*”, conforme já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, em relação a imóvel localizado no Município de São Paulo:

“PROCESSUAL CIVIL, ADMINISTRATIVO, AMBIENTAL E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO CITY LAPA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. RESTRIÇÕES URBANÍSTICO-AMBIENTAIS CONVENCIONAIS ESTABELECIDAS PELO LOTEADOR. ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL EM FAVOR DE TERCEIRO, DE NATUREZA *PROPTER REM*. DESCUMPRIMENTO. PRÉDIO DE NOVE ANDARES, EM ÁREA ONDE SÓ SE ADMITEM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES. PEDIDO DE DEMOLIÇÃO. VÍCIO DE

<sup>3</sup> *Direito civil brasileiro, Teoria geral das obrigações*, São Paulo, Saraiva, 2º vol., 16ª ed., 2002.

<sup>4</sup> *Direito Civil, Parte geral das obrigações*, São Paulo, Saraiva, 2002, p. 79.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

LEGALIDADE E DE LEGITIMIDADE DO ALVARÁ. *IUS VARIANDI* ATRIBUÍDO AO MUNICÍPIO. INCIDÊNCIA DO **PRINCÍPIO DA NÃO-REGRESSÃO** (OU DA PROIBIÇÃO DE RETROCESSO) URBANÍSTICO-AMBIENTAL. VIOLAÇÃO AO ART. 26, VII, DA LEI 6.766/79 (LEI LEHMANN), AO ART. 572 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 (ART. 1.299 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002) E À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ART. 334, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VOTO-MÉRITO.

1. As restrições urbanístico-ambientais convencionais, historicamente de pouco uso ou respeito no caos das cidades brasileiras, estão em ascensão, entre nós e no Direito Comparado, como veículo de estímulo a um novo consensualismo solidarista, coletivo e intergeracional, tendo por objetivo primário garantir às gerações presentes e futuras espaços de convivência urbana marcados pela qualidade de vida, valor estético, áreas verdes e proteção contra desastres naturais.

2. Nessa renovada dimensão ética, social e jurídica, as restrições urbanístico-ambientais convencionais conformam genuína índole pública, o que lhes confere caráter privado apenas no nome, porquanto não se deve vê-las, de maneira reducionista, tão-só pela ótica do loteador, dos compradores originais, dos contratantes posteriores e dos que venham a ser lindeiros ou vizinhos.

3. O interesse público nas restrições urbanístico-ambientais em loteamentos decorre do conteúdo dos ônus enumerados, mas igualmente do licenciamento do empreendimento pela própria Administração e da extensão de seus efeitos, que iluminam simultaneamente os vizinhos internos (= coletividade menor) e os externos (= coletividade maior), de hoje como do amanhã.

4. **As restrições urbanístico-ambientais, ao denotarem, a um só tempo, interesse público e interesse privado, atrelados simbioticamente, incorporam uma natureza propter rem** no que se refere à sua relação com o imóvel e aos seus efeitos sobre os não-contratantes, uma verdadeira estipulação em favor de terceiros (individual e coletivamente falando), sem que os proprietários-sucessores e o próprio empreendedor imobiliário original percam o poder e a legitimidade de fazer respeitá-las. Nelas, a sábia e prudente voz contratual do passado é preservada, em genuíno consenso



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

intergeracional que antecipa os valores urbanístico-ambientais do presente e veicula as expectativas imaginadas das gerações vindouras (...).

17. Condenará a ordem jurídica à desmoralização e ao descrédito o juiz que legitimar o rompimento odioso e desarrazoado do princípio da isonomia, ao admitir que restrições urbanístico-ambientais, legais ou convencionais, valham para todos, à exceção de uns poucos privilegiados ou mais espertos. O descompasso entre o comportamento de milhares de pessoas cumpridoras de seus deveres e responsabilidades sociais e a astúcia especulativa de alguns basta para afastar qualquer pretensão de boa-fé objetiva ou de ação inocente.

18. O Judiciário não desenha, constrói ou administra cidades, o que não quer dizer que nada possa fazer em seu favor. Nenhum juiz, por maior que seja seu interesse, conhecimento ou habilidade nas artes do planejamento urbano, da arquitetura e do paisagismo, reservará para si algo além do que o simples papel de engenheiro do discurso jurídico. E, sabemos, cidades não se erguem, nem evoluem, à custa de palavras. Mas palavras ditas por juízes podem, sim, estimular a destruição ou legitimar a conservação, referendar a especulação ou garantir a qualidade urbanístico-ambiental, consolidar erros do passado, repeti-los no presente, ou viabilizar um futuro sustentável.

19. Recurso Especial não provido” (REsp. 302.906 – SP, 2001/0014094-7, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 28/8/2010, g.n.).

Evidentemente, as restrições urbanístico-ambientais em comento, decorrentes da legislação municipal, também deveriam ou devem ser observadas no momento da análise de eventual pedido de licenciamento de empreendimento pelo Poder Público, conforme tem decidido o Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Obrigação de fazer. Restrições urbanísticas convencionais em loteamento. Pretensão de impor, ao Município, o dever de observá-las quando da análise de licenças para construção. Cabimento. Cláusulas de observância obrigatória pela Administração. Precedentes. Recurso provido” (Apelação n. 0040813-07.2011.8.26.0577, São José dos Campos, Rel. Des. Borelli Thomaz, j. 17/9/2014).





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

No caso em exame, os antigos proprietários do imóvel, Armando Conde e Linda Lilly Conde, não respeitaram ou não exigiram que seu locatário respeitasse as restrições ambientais constantes na matrícula imobiliária n. 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. De fato, em 26/8/2010 a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo verificou a poda irregular de 29 árvores, entre as quais sibipirunas, abacateiros, jacarandás-mimoso, ligustros e falso-seringueiro.

Foram impostas, nos autos do processo administrativo 2010-0.240.336-3, multas de R\$ 110.000,00 (auto de inspeção 035915/10) e R\$ 180.000,00 (auto de inspeção 035916/10). Há notícia de que uma parte das violações foi praticadas, em parte, por uma locatária dos terrenos, mas a responsabilidade, segundo o compromisso firmado com a Municipalidade paulistana, era dos proprietários.

Também como mencionado, em 8/7/2015 os representantes das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ cometeram, em tese, um crime ambiental, consistente na remoção de três exemplares arbóreos, conforme registro fotográfico da Polícia Militar Ambiental, motivo pelo qual a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo e a Polícia Militar Ambiental lavraram o auto de infração 12.300/15, impondo contra as duas sociedades empresárias multa de R\$ 60.000,00, nos termos do art. 70 da Lei federal 9.605/1998, art. 72 do decreto 6.514/2008, art. 183 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, art. 1º da Lei municipal paulistana 10.365/1987 e art. 7º do Decreto municipal paulistano 54.421/2013.

Como se isso não bastasse, as demandadas FLAMINGO e ALBATROZ praticamente abandonaram a parte do terreno onde se situa a área verde, deixando as árvores e mudas à própria sorte, malgrado o texto das normas municipais e do *termo de compromisso* firmado em 29/8/1975. O laudo técnico ambiental subscrito pela Bióloga Bianca Rolim de Arruda Rocha em março de 2015 mostra a degradação de exemplares arbóreos e das construções históricas. Inclusive, aquela profissional encontrou algumas árvores mortas no local.

Portanto, na sentença deverá ser reconhecida a cláusula penal referida. As demandadas deverão pagar indenização correspondente ao valor da área verde ou entregar a mesma área ao Município de São Paulo, mediante oportuna averbação na matrícula. Inclusive, tal área já foi delimitada e cercada pelas próprias, após a decisão do Tribunal de Justiça do



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Estado de São Paulo nos autos do agravo de instrumento n. 2116910-91.2014.8.26.0000, tirado dos autos da ação civil pública n. 1052212-84.2014.8.26.0100, da 29ª Vara Cível da Capital.

As medidas da área verde constam do mapa juntado em cartório, elaborado pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente de São Paulo a pedido do Ministério Público:



Se for caso, deverá ser nomeado perito ou ser oficiado à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo para verificar as medidas geométricas da área para fins de indenização ou transferência da propriedade em favor da municipalidade junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis.

## **2.2 - Violação à obrigação “propter rem” de permitir a utilização da área verde do imóvel de matrícula 12.953**

Ainda na forma do *termo de compromisso* firmado em 1975, a então proprietária Teijin do Brasil obrigou-se “a permitir a utilização da área verde pelo público em consonância com a utilização de hotel de categoria internacional a ser construído no local”. Durante muitos anos, pelo menos entre 1996 e 2013, essa obrigação foi observada, na forma do Decreto municipal 10.766/1973, por Armando Conde e Linda Lilly Conde, antigos proprietários do terreno de matrícula 12.953, segundo relatou a testemunha Célia Cândida Marcondes Smith ao Ministério Público em 3/3/2015:

“(…) A segunda irregularidade relativa ao acordo [compromisso firmado com a Municipalidade] foi o fechamento dos portões



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

existentes nas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado. Tais portões permitiam o acesso da população à área verde do Parque, inclusive era possível atravessá-lo, de um lado para outro. **Informa que, a partir do acordo firmado no governo Jânio Quadros, os portões foram abertos e a população podia utilizá-lo**” (g.n.).

As empresas FLAMINGO e ALBATROZ, entretanto, sempre interpretando a cláusula em seu favor, fecharam os dois portões do terreno em 30/12/2013. As demandadas alegaram que o terreno apenas deve ter seus portões abertos *após* a apresentação e aprovação do projeto de construção de imóveis pela Municipalidade de São Paulo. Contudo, a obrigação deveria ter sido respeitada *antes* e *após* a construção de eventual edifício, pois é o que determina o Decreto municipal n. 10/766/1973 e era essa a intenção das partes no momento da assinatura do compromisso, em 1975.

Assim, as demandadas devem ser condenadas ao pagamento do dano moral coletivo, na forma do art. 1º da Lei federal n. 7.347/1985, que trata da ação civil pública:

“Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por **danos morais** e patrimoniais **causados**” (...)

VIII – ao patrimônio **público** e **social**” (g.n.).

Nem se diga que a área não é importante para a cidade de São Paulo. Após o fechamento arbitrário dos portões, a revolta dos ativistas foi tão intensa que dezenas deles ocuparam a área do Parque Augusta. Tais pessoas apenas deixaram o local após decisão proferida nos autos da ação de reintegração de posse proposta pelas demandadas. Ademais, foram obtidas mais de 35.000 assinaturas pedindo a reabertura dos portões, que, como visto, foi determinado temporariamente pelo Tribunal de Justiça, em 2015.

Como leciona o ilustre professor André de Carvalho Ramos<sup>5</sup>, “é preciso sempre enfatizar o imenso dano moral coletivo causado pelas agressões aos interesses transindividuais. Afeta-se a boa imagem da

<sup>5</sup> André de Carvalho Ramos, *Ação civil pública e o dano moral coletivo*, São Paulo, Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, RT, n. 25, jan./mar. 1998, pp. 80-98.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

proteção legal a estes direitos e afeta-se a tranquilidade do cidadão, que se vê em verdadeira selva, onde a lei do mais forte impera (...) Tal intranquilidade e sentimento de desapareço gerado pelos danos coletivos, justamente por serem indivisíveis, acarretam lesão moral que também deve ser reparada coletivamente. Ou será que alguém duvida que o cidadão brasileiro, a cada notícia de lesão a seus direitos não se vê desprestigiado e ofendido no seu sentimento de pertencer a uma comunidade séria, onde as leis são cumpridas? A expressão popular ‘o Brasil é assim mesmo’ deveria sensibilizar todos os operadores do Direito sobre a urgência na reparação do dano moral coletivo” (g.n.).

Referida indenização deverá beneficiar o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e ser fixada em valor de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por dia, desde 30/11/2013, aplicando-se a verba auferida no pagamento ou na desapropriação parcial dos terrenos ou na instituição do próprio Parque Augusta<sup>6</sup>, sem prejuízo do uso de parte da verba em outros parques municipais, se for o caso.

### 3 – RESPONSABILIDADE DOS DEMANDADOS

As demandadas FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. deverão responder pelos atos ilegais praticados em clara violação ao disposto na legislação ambiental e ao compromisso firmado em 1975. Por sua vez, o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO é apenas vítima dos mesmos atos ilegais:

**A) Responsabilidade das sociedades empresárias FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – as duas demandadas deverão ser condenadas ao pagamento do **valor da área verde do terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, ou à perda da própria área verde**, em razão de terem desrespeitado as restrições urbanístico-ambientais constantes no termo de compromisso firmado em 1975, devidamente averbado.

<sup>6</sup> Em fevereiro de 2015, o Ministério Público e o Município de São Paulo firmaram dois termos de ajustamento de conduta com o Bancos UBS A.G. e CITIBANK N.A., com vistas à obtenção de recursos para promover a desapropriação dos terrenos que formam o Parque Augusta.





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Tal consequência decorre, especialmente, da poda ilegal de árvores, da supressão de exemplares e da falta de cuidado e de proteção das espécies vegetais, conforme constatado pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (2010 e 2015), pela Polícia Militar Florestal (2015) e pela Bióloga Bianca Rolim de Arruda Rocha (2015).

A definição da área verde, inclusive, já foi feita pelas próprias demandadas, quando o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, nos autos do agravo de instrumento n. 2116910-91.2014.8.26.0000, determinou a reabertura dos portões do terreno em tela. Em virtude de pedido do Ministério Público, a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo elaborou um mapa do espaço segregado pelas demandadas.

Por outro lado, em razão de terem fechado os portões que dão acesso à área verde do mesmo terreno em 29/12/2013, as demandadas FLAMINGO e ALBATROZ devem ser compelidas a **pagar indenização por dano moral coletivo**, a ser calculado no momento do cumprimento da sentença ou acórdão, admitindo-se a compensação em caso de venda ou desapropriação pelo Município de São Paulo. O valor deverá ser fixado em até R\$ 500.000,00 por dia, considerando que milhares de pessoas foram privadas do acesso ao citado espaço.

Evidentemente, deverão ser excluídos da indenização os dias em que os portões ficaram abertos, por qualquer motivo. Segundo informações obtidas pelo Ministério Público, o fechamento dos portões pelas demandadas FLAMINGO e ALBATROZ ocorreu em 29/12/2013. Posteriormente, alguns ativistas ocuparam o espaço, entre 17/1/2015 e 4/3/2015. A abertura dos portões do terreno de matrícula 12.953 já segregado por tapumes se deu em 1/7/2015, por ordem judicial, e o fechamento definitivo em 25/8/2015.

**B) Responsabilidade do MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** – a municipalidade paulistana deve compor o polo passivo da relação processual por ser parte no compromisso que fixou as obrigações *propter rem* com a anterior proprietária do mesmo imóvel, a Teijin do Brasil. Todavia, o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO é o beneficiário final da presente ação e deverá ter a obrigação de receber e cuidar da parte da área verde do terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

Em outros termos, o MUNICÍPIO apenas deve constar como demandado por ser *litisconsorte passivo necessário*, mas não poderá se submeter a qualquer gravame, porque foi vítima das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ e dos ex-proprietários, Armando Conde e Linda Lilly Conde. Dessa forma, a municipalidade poderá “migrar” para o polo ativo da relação jurídica processual.

## 4 - COMPETÊNCIA

Nos termos do art. 2º da Lei 7.347/1985, a competência nas ações civis públicas é definida pelo local do dano ou prejuízo, no caso no Município de São Paulo, onde está situado o imóvel de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

É certo que se encontra em trâmite perante esta 13ª Vara da Fazenda Pública da Capital o processo da ação popular n. 0032086-11.2013.8.26.0053, proposta por Silvio Rodrigues em face Fernando Haddad e outros, que visa compelir o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO a desapropriar os imóveis de matrículas 12.952 e 12.953, que formam o “Parque Municipal Augusta”, nos termos da Lei municipal n. 15.941, de 23 de dezembro de 2013. Assim, salvo melhor entendimento, esta Vara encontra-se preventiva para apreciar os pedidos desta ação civil pública.

## 5 - PEDIDOS

Em face do exposto, distribuída e autuada esta com os documentos que a instruem, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO a Vossa Excelência:

A) a citação dos demandados FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e do MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, para que, querendo, contestem a presente ação civil pública, no prazo legal.

B) seja autorizado o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO a integrar o polo ativo da relação processual, do lado do MINISTÉRIO PÚBLICO, na forma da Lei 7.347/1985, deixando o polo passivo, caso assim entenda a Douta Procuradoria-Geral Municipal.

C) a intimação pessoal do 4º Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital de todos os atos e termos processuais.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

D) Seja julgada procedente a presente ação civil pública  
para:

I - **condenar** solidariamente as demandadas FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. à **perda do valor correspondente à área verde ou à perda da própria área verde do terreno de matrícula 12.953**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, localizado entre as Ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, por infração às obrigações *propter rem* do *Termo de compromisso* firmado em 29/8/1975 (subscrito entre o Município e a Teijin do Brasil Importação) e o *Instrumento de reti-ratificação do termo de compromisso* (firmado em 4/9/1986 entre a municipalidade paulistana e a então proprietária Consolação Hotéis e Turismo Ltda.), notadamente a não preservação e a não manutenção da vegetação, com o pagamento do total ou registro imobiliário em favor do MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, que deve ser obrigado a tomar todas as medidas necessárias ao recebimento e à manutenção do bem, na forma da sentença, após o trânsito em julgado. Para a definição do valor ou da área a ser entregue ao Município de São Paulo, requer-se seja observada a divisão física já efetivada por meio de tapumes pelas próprias demandadas, sem prejuízo de levantamento por perito ou pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

II) **condenar** solidariamente as demandadas FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ao pagamento de indenização por **danos morais coletivos** de até **R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais) **por dia**, desde 30/12/2013 até a efetiva abertura dos portões do terreno de matrícula 12.953 (5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP), considerando a infração à obrigação *propter rem* de natureza social, ambiental e urbanística do *termo de compromisso* firmado em 29/8/1975 entre o Município e a Teijin do Brasil Importação, e do *Instrumento de reti-ratificação do termo de compromisso* firmado em 4/9/1986 entre o Município de São Paulo e a então proprietária Consolação Hotéis e Turismo Ltda., excluídos os dias em que



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

a abertura parcial se deu por decisão judicial ou por ocupação da população.

III) se for o caso, determinar que a multa referente ao valor da área verde e a indenização por danos morais coletivos devidos pelas demandadas FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. sejam compensados no momento da aquisição ou desapropriação pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO dos terrenos de matrículas 12.952 e 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

IV) caso não integre o polo ativo, condenar o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO a receber e a cuidar da área verde supramencionada, bem como promover os registros necessários junto à matrícula 12.953 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, devendo o espaço referido ser considerado público de uso comum e indisponível a partir da averbação.

E) se for o caso, seja admitida a denúncia da lide aos antigos proprietários do imóvel (Armando Conde e Linda Lilly Conde), na forma dos arts. 125 a 129 do Código de processo civil de 2015.

F) Sejam todos os bens e valores obtidos em virtude desta ação civil pública revertidos ao MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, notadamente a parte do terreno de matrícula 12.953 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, determinando-se, ainda, a aplicação dos valores da indenização por dano moral coletivo no Parque Municipal Augusta ou em outros parques municipais paulistanos.

G) Sejam os demandados FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (exceto se este aderir ao polo ativo) condenados ao pagamento de custas e despesas processuais, mas dispensadas dos honorários advocatícios, que são incabíveis em ações civis do Ministério Público.

H) seja designada, na forma do art. 250, IV, do Código de processo civil de 2015, **audiência de conciliação**, cuja intimação poderá ser realizada por intermédio do próprio mandado de citação.





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – São Paulo - SP – Brasil ☎ (+5511) 3119 9542

## 6 - PROVAS

Requer o MINISTÉRIO PÚBLICO a produção de todas as provas admitidas em Direito, como documental, pericial, o depoimento pessoal dos representantes dos demandados, oitiva de testemunhas, inspeções judiciais e tudo o que for necessário para a resolução da causa. Em especial, requer-se a juntada, em Cartório, dos mapas remetidos pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo, que não podem ser digitalizados e que mostram a divisão efetivada por meio de tapumes pelas demandadas no terreno de matrícula 12.953.

## 7 - VALOR DA CAUSA

Dá-se à causa o valor de R\$ 36.870.847,00, que corresponde à importância paga pelo terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, registrado em nome das demandadas FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (art. 296, IV, do Código de processo civil de 2015).

Nestes termos,

p. deferimento.

São Paulo, 12 de abril de 2016.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

4º Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social

**VALTER FOLETO SANTIN**

2º Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social

**JOSÉ CARLOS GUILLEM BLAT**

10º Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social

**KARYNA MORI**

6ª Promotora de Justiça do Patrimônio Público e Social



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
 Viaduto Dona Paulina, 80 - São Paulo-SP - CEP 01501-020  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**TERMO DE CONCLUSÃO**

Aos 29 de abril de 2016, eu, \_\_\_\_\_, escrevente técnico, faço estes autos conclusos a(o) MM. Juíza de Direito Dr.<sup>(a)</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi.

**DECISÃO-MANDADO**

Processo nº: **1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Juíza de Direito: Dr.<sup>(a)</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**VISTOS.**

I. O Ministério Público do Estado de São Paulo promove a presente ação civil pública em face de FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO para a condenação solidária das empresas requeridas à perda do valor correspondente à área verde ou à perda da própria área verde do terreno de matrícula 12.953 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado entre as Ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado. E assim o faz por considerar que as requeridas não fizeram a preservação e a manutenção da vegetação, com o pagamento do total ou registro imobiliário em favor do Município de São Paulo. Requer, ainda, a condenação solidária dos requeridos ao pagamento dos danos morais coletivos.

II. Quanto ao Município de São Paulo, o autor postula, de início, a autorização para que o mesmo integre o polo ativo e se assim não o for, para que seja condenado a receber e a cuidar da área verde mencionada, bem como promover os registros necessários junto à matrícula nº 12.953, do cartório já declinado.

III. Por fim, requer a denunciação da lide aos antigos proprietários do imóvel (Armando Conde e Linda Lilly Conde).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
 Viaduto Dona Paulina, 80 - São Paulo-SP - CEP 01501-020  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

IV. Nos termos do disposto pelo artigo 250, inciso IV, e 334, ambos do Novo Código de Processo Civil, designo audiência para tentativa de conciliação para as 14.30hs do dia 19 de maio de 2016. Expeça-se mandado de citação e intimação, com a advertência de que o não comparecimento imotivado das partes ensejará a aplicação de multa de 2% sobre o valor da causa, de acordo com o disposto pelo artigo 334, parágrafo 8º, do Novo Código de Processo Civil.

A citação deverá ser realizar-se na forma do disposto pelo artigo 335, do mesmo diploma legal, no prazo de quinze dias,

V. À Municipalidade de São Paulo reserva-se a faculdade de se pronunciar quanto ao postulado pelo Ministério Público no sentido de externar seu interesse em integrar o polo ativo ou passivo do feito.

VI. Em sendo infrutífera a tentativa de conciliação, providencie-se a citação dos antigos proprietários, na forma e nos prazos previstos no artigo 131 do Novo Código de Processo Civil.

Servirá, a presente decisão assinada digitalmente, como mandado, consignando-se que se o pedido não for contestado no prazo de trinta (30) dias, presumir-se-ão verdadeiros os fatos alegados na petição inicial.

Int.

São Paulo, 29 de abril de 2016.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**  
**Juiza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

**PARA ACESSO, SENHA SEGUE ANEXA COMO PARTE INTEGRANTE.**

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente pelo(a) MM. Juiza de Direito, Dr.<sup>(a)</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi, nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
 Viaduto Dona Paulina, 80 - São Paulo-SP - CEP 01501-020  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

\*Para produzir defesa é imprescindível a presença de advogado legalmente habilitado. As audiências deste Juízo realizam-se no Fórum do Viaduto Dona Paulina, nº 80 - 7º andar - CEP 01501-020.

**ITENS 4/5 DO CAPÍTULO VI DAS NORMAS DE SERVIÇO DA E.CORREGEDORIA GERAL, TOMO I**

*Nos termos do Prov. 3/2001 da CGJ, fica constando o seguinte: “4. É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 4.1. As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do juízo. 4.2. Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que efetuado o depósito (4.1.), o oficial de justiça o devolverá, certificando a ocorrência. 4.3. Quando o interessado oferecer meios para o cumprimento do mandado (4.1.), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências. 5. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências.” Texto extraído do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.*

***Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.*

**DILIGÊNCIA (Órgãos Pagadores):**       Fazenda Estadual       Fazenda Municipal

**OUTRAS DILIGÊNCIAS:?**       Gratuidade ?       GRD ?       do Juízo

Oficial:

Carga:

Data:

Baixa:



**DUARTE GARCIA  
CASELLI GUIMARÃES  
TERRA ADVOGADOS**

Rua Funchal, 129 • 11º andar • Vila Olímpia  
04551-060 • São Paulo • SP • Brasil  
Tel.: (55 11) 3841-7500 • Fax: (55 11) 3846-5028  
[www.dgcgt.com.br](http://www.dgcgt.com.br)  
Member of Terralex

**Escritórios Associados:**

Campilho, Ribeiro Telles, Schiappa Cabral, Ulrich & Associados **Portugal** • Bakmas & Associados **Argentina** • José Maria Carneiro Da Cunha – **EUA – Flórida**  
Carlos De Freitas Escritório De Advogados **Angola** • Beyer Rechtsanwalts-gesellschaft Mbh **Alemanha** • Deheng Law Office **China**

Mário Sérgio Duarte Garcia  
Mário de Barros Duarte Garcia  
Heloisa Bonciani Nader Di Cunto  
José Carlos Baptista Puoli  
Anna Christina Jimenez Pereira  
Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
Caio Mário Fiorini Barbosa  
Vanessa Scuro  
Jayr Viegas Gavalção Jr  
Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
Guilherme Caffaro Terra  
Antonio Carlos Petto Junior  
Alexsander Fernandes de Andrade  
Adriana Siqueira Fausto  
Juliana Oide Pestana  
Cesar Augusto Alckmin Jacob  
Raquel Guerreiro Braga  
Paulo Roberto Fogarolli Filho  
Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
Michelle Santacroce de Mello  
Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
Sílvia Poggi de Carvalho  
Roberto Junqueira S. Ribeiro  
Natália Japur  
Lucia Silveira Frias  
Ricardo Luiz Iasi Moura  
Wilson de Toledo Silva Jr  
Verônica Sprangim  
Francisco Ribeiro Gago  
Ana Cristina de Moura Carvalho  
Arthur Liske  
José Antônio Costa Almeida  
Fernanda Mayrink Carvalho  
Gabriela Braz Aidar  
Nathália de Oliveira Dias Soares  
Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
Gabriel Bortolato  
Lucas Tavella Michelin  
Raphael Bittar Arruda

Marcelo Terra  
Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
Flávio Augusto Cicivizzo  
Paola M Szanto Mendes dos Santos  
Eliane Ribeiro Gago  
Renata Lorena Martins de Oliveira  
Douglas Nadalini da Silva  
Natalie Collet Feitosa Lange  
José Ricardo dos Santos Luz Jr  
Flávio Cascaes de Barros Barreto  
Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
Francisco Capote Valente  
José Guilherme G. Siqueira Dias  
Marcelino André Stein  
Fernanda Inhasz  
Gabriela Ordine Frangiotti  
Thiago Borges Marra  
Bárbara Pupin de Almeida  
Marina de C. Pinheiro da Silveira  
Daniel Luiz Yarshell  
Pedro Rizzo Batlouni

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ**

**INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA.**, por seus advogados, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe,  
proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, requerem a  
juntada dos inclusos instrumentos de mandatos, bem como da documentação  
societária pertinente.

Outrossim, **requerem que as intimações pelas Imprensa Oficial sejam feitas em nome do advogado CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA, OAB/SP nº 162.538, sob pena de nulidade.**

Termos em que,  
Pedem deferimento.

São Paulo, 18 de maio de 2016

p.p.  
**Caio Mário Fiorini Barbosa  
OAB/SP nº 162.538**

p.p.  
**Raquel Guerreiro Braga  
OAB/SP nº 297.660**





**DUARTE GARCIA  
CASELLI GUIMARÃES  
TERRA ADVOGADOS**

Rua Funchal, 129 • 11º andar • Vila Olímpia  
04551-060 • São Paulo • SP • Brasil  
Tel.: (55 11) 3841-7500 • Fax: (55 11) 3846-5028  
[www.dgcgt.com.br](http://www.dgcgt.com.br)  
Member of Terralex

**Escritórios Associados:**

Campilho, Ribeiro Telles, Schiappa Cabral, Ulrich & Associados **Portugal** • Bakmas & Associados **Argentina** • José Maria Carneiro Da Cunha – **EUA – Flórida**  
Carlos De Freitas Escritório De Advogados **Angola** • Beyer Rechtsanwalts-gesellschaft Mbh **Alemanha** • Deheng Law Office **China**

Mário Sérgio Duarte Garcia  
Mário de Barros Duarte Garcia  
Heloisa Bonciani Nader Di Cunto  
José Carlos Baptista Puoli  
Anna Christina Jimenez Pereira  
Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
Caio Mário Fiorini Barbosa  
Vanessa Scuro  
Jayr Viegas Gavalção Jr  
Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
Guilherme Caffaro Terra  
Antonio Carlos Petto Junior  
Alexsander Fernandes de Andrade  
Adriana Siqueira Fausto  
Juliana Oide Pestana  
Cesar Augusto Alckmin Jacob  
Raquel Guerreiro Braga  
Paulo Roberto Fogarolli Filho  
Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
Michelle Santacroce de Mello  
Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
Sílvia Poggi de Carvalho  
Roberto Junqueira S. Ribeiro  
Natália Japur  
Lucia Silveira Frias  
Ricardo Luiz Iasi Moura  
Wilson de Toledo Silva Jr  
Verônica Sprangim  
Francisco Ribeiro Gago  
Ana Cristina de Moura Carvalho  
Arthur Liske  
José Antônio Costa Almeida  
Fernanda Mayrink Carvalho  
Gabriela Braz Aidar  
Nathália de Oliveira Dias Soares  
Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
Gabriel Bortolato  
Lucas Tavella Michelin  
Raphael Bittar Arruda

Marcelo Terra  
Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
Flávio Augusto Cicivizzo  
Paola M Szanto Mendes dos Santos  
Eliane Ribeiro Gago  
Renata Lorena Martins de Oliveira  
Douglas Nadalini da Silva  
Natalie Collet Feitosa Lange  
José Ricardo dos Santos Luz Jr  
Flávio Cascaes de Barros Barreto  
Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
Francisco Capote Valente  
José Guilherme G. Siqueira Dias  
Marcelino André Stein  
Fernanda Inhasz  
Gabriela Ordine Frangiotti  
Thiago Borges Marra  
Bárbara Pupin de Almeida  
Marina de C. Pinheiro da Silveira  
Daniel Luiz Yarshell  
Pedro Rizzo Batlouni

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA.**, por seus advogados, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe,  
proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, requerem a  
juntada da inclusa carta de preposição apresentada na audiência realizada em  
19/05/16.

Termos em que, pedem deferimento.

São Paulo, 25 de maio de 2016

p.p.

**Raquel Guerreiro Braga**  
**OAB/SP nº 297.660**



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL  
Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP - BRASIL**

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros** expor e requerer o seguinte:

1 – Nos termos da certidão de fl. 1.860, a demandada ALBATROZ não foi localizada. Todavia, a demandada apresentou-se espontaneamente nos autos e, por meio de seu Advogado, participou da audiência de 19/5/2016.

2 - Da mesma forma, a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO já se encontra devidamente representada nos autos por seu douto Procurador Geral.

3 – Portanto, como já se formou a relação jurídica processual, necessário se faz apenas aguardar a audiência de conciliação (em continuação) já designada, a partir da qual deverá começar a transcorrer o prazo de contestação.

4 – Isto posto, requer o **MINISTÉRIO PÚBLICO** que se aguarde a audiência designada para 16/6/2016.

São Paulo, 8 de junho de 2016.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Quando da continuidade da *Audiência de Tentativa de Conciliação* realizada a folhas 1909/1910, este Juízo apresentou proposta voltada à elaboração e expedição do Termo do Potencial Construtivo da área sobre a qual versa a presente ação.

Para auxílio ao melhor domínio da matéria por parte do Juízo, considerando que o tema também engloba legislação municipal, providencie a Municipalidade a apresentação do corpo normativo municipal e exposição do procedimento adotado pertinentes a esse assunto. Prazo - quinze dias.

Int.

São Paulo, 28 de junho de 2016.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Ação Civil Pública - autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.

A Municipalidade de São Paulo, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., manifestar e requerer o que segue.

O presente cuida de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face dos proprietários da área do denominado “Parque Augusta”, objetivando a implantação do parque, pela perda da área verde do terreno objeto da matrícula 12.953 do 5º CRI em favor do Município, bem como por indenização em razão de descumprimento de obrigações.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

Iniciada audiência de tentativa de conciliação em 19 de maio de 2016, houve designação de sua continuidade para 16 de junho de 2016, e, novamente, designada a continuidade da audiência para o próximo 22 de agosto de 2016.

No r. despacho de fls. 1911, Vossa Excelência exarou o seguinte:

*"Quando da continuidade da Audiência de Conciliação realizada a folhas 1909/1910, este Juízo apresentou proposta voltada à elaboração e expedição do Termo de Potencial Construtivo da área sobre a qual versa a presente ação.*

*Para auxílio ao melhor domínio da matéria por parte do Juízo, considerando que o tema também engloba legislação municipal, providencie a Municipalidade a apresentação do corpo normativo municipal e exposição do procedimento adotado pertinentes a esse assunto".*

A competência para o processamento de transferência de potencial construtivo é da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, unidade que prestou as informações acerca do assunto, que seguem por cópia anexa.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

A possibilidade de transferência de potencial construtivo, nas hipóteses previstas, tem amparo na Lei n. 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município - PDE, na Subseção III, nos artigos 122 e seguintes.

Cabe menção a alguns dos artigos.

*Subseção III- Da Transferência do Direito de Construir*

*Art. 122. A transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade e disciplinada em lei municipal, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor Estratégico.*

*Art. 123. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:*

*I - a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;*

*II - a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;*

*III - a implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

*IV - a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEPAM, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que atendam os parâmetros estabelecidos na LPUOS;*

*V - programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;*

*VI - programas de provisão de Habitação de Interesse Social.*

*§ 1º A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas nesta lei.*

*§ 2º A transferência prevista no “caput”, nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis.*

*§ 3º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.*

Os artigos seguintes (124 a 127) dispõem sobre as hipóteses, condições, fórmulas de cálculo e demais parâmetros pertinentes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

Segundo DEUSO, quanto à área versada nos autos, trata-se de imóveis localizados na Rua Caio Prado, 232 e Rua Augusta, 344, integrantes do **Quadro 7 do PDE**, referente a parques municipais existentes e propostos, e como tais, passíveis de aplicação do instrumento da transferência de potencial construtivo.

De modo que SMDU considera serem os imóveis enquadrados na zona de uso ZEPAM, sujeitos à regência do art. 124 do PDE, que permite transferir “seu potencial construtivo básico”. A fórmula aplicável seria a do art. 127 do PDE, com fundamento na qual poder-se-ia estimar, com base nos dados do Sistema Único de Cadastro - SUC, disporem de potencial construtivo passível de transferência de 3.322,62 m<sup>2</sup> (três mil, trezentos e vinte e dois metros e sessenta e dois centímetros)<sup>1</sup>.

Conforme SMDU, a Lei Municipal n. 16.050/2014, que aprovou o novo PDE, adotou praticamente a mesma terminologia que já era utilizada no regime anterior, prevendo o controle da transferência de potencial construtivo por meio dos seguintes documentos: Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência<sup>2</sup> e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

---

<sup>1</sup> Sujeita a oportuna confirmação mediante a análise dos respectivos títulos dominiais, em procedimento específico.

<sup>2</sup> A única alteração de redação consiste na substituição do termo “transferível” por “passível de transferência”.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

O art. 124 inovou a disciplina da transferência nos casos em que não há a doação do imóvel cedente, ou seja, para as hipóteses de imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR, ZEPEC-APC e ZEPAM da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, cadastrados na Planta Genérica de Valores.

As principais inovações consistiram na instituição de instâncias de deliberação condicionantes do juízo discricionário da Administração a respeito da transferência, nos seguintes termos:

Por força da previsão do § 1º, a transferência de potencial construtivo da hipótese da ZEPAM da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana ficou condicionada:

- a) à autorização do Conselho Gestor do FUNDURB;
- b) a parecer favorável da Secretaria do Verde e Meio Ambiente – SVMA;
- c) à celebração de Termo de Compromisso Ambiental - TCA, a ser averbado na matrícula do imóvel, no qual se estabelecem as obrigações de preservação das características da área e as sanções previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário do imóvel cedente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

Todas as hipóteses do art. 124 (ZEPEC-BIR, ZEPEC-APC e ZEPAM), por força da previsão de seu §3º, ficam sujeitas ao limite máximo de potencial construtivo por transferência de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados). A área que exceder a este limite poderá ser transferida de forma gradativa, em dez parcelas anuais.

O art. 132 dispõe que as Declarações e as Certidões emitidas até a data de entrada em vigor desta lei permanecem válidas, determinando a regulamentação, por Decreto, das regras para a expedição das Certidões com base nas Declarações expedidas anteriormente.

O Decreto n. 55.888/2015 é que estabeleceu o citado regulamento, fixando as regras para a expedição de Certidões de Potencial Construtivo Transferido, com base nas declarações pré-existentes.

Não consta que o caso em exame disponha de Declaração anterior.

Por fim, a recente Lei municipal nº 16.402/2016 veio estabelecer a disciplina do parcelamento, o uso e ocupação do solo, em consonância com a Lei nº 16.050/2014 - PDE e legislação correlata.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

O instrumento da transferência de potencial construtivo foi abordado nessa lei apenas na seção dedicada à disciplina das zonas especiais de preservação cultural – ZEPEC, nos artigos 21 a 26, adotando-se a mesma terminologia já exposta. Não é o caso do presente expediente.

Em conclusão, para subsídio do Juízo acerca da matéria, as informações de SMDU dão conta de que existe a possibilidade de transferência do potencial construtivo da área sobre a qual versa a ação, aplicando-se as normas dos artigos 124, 126 e 127 da Lei n. 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico, ficando sujeita a juízo discricionário da Administração, e, segundo o cálculo do DEUSO, com base no Sistema Único de Cadastro - SUC -, os imóveis em questão dispõem de potencial construtivo passível de transferência de 3.322,62 m<sup>2</sup> (três mil, trezentos e vinte e dois, e sessenta e dois centésimos, de metros quadrados), considerando-se a zona como ZEPAM.

Em razão do exposto, a Municipalidade de São Paulo vem, respeitosamente, requer a juntada da documentação referida.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 19 de agosto de 2016

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município – DEMAP 21  
OAB/SP 134.727



À

Exma. Dra.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

## **INFORMAÇÕES e DOCUMENTAÇÃO**

**a respeito do terreno conhecido como**

**PARQUE AUGUSTA**

São Paulo, 22 de agosto de 2015



São Paulo, 22 de agosto de 2016

Exma. Dra.  
**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaoloni**  
13<sup>a</sup>. Vara da Fazenda Pública

Excelentíssima Senhora:

Nós, da AMACON (Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências) temos acompanhado atentamente pela imprensa os desdobramentos da ação do Ministério Público junto à Justiça, no sentido de reivindicar a “devolução da área” conhecida como “Parque Augusta” ao poder público. Temos acompanhado, inclusive, as repercussões das audiências de conciliação de maio e junho últimos.

Somos uma Associação legalmente constituída que representa legitimamente os moradores e trabalhadores da região, e estamos muito preocupados com essa ação do Ministério Público, que visa atender somente a interesses de grupos de ativistas e de uma Associação de Bairro sediada em Cerqueira César – que não tem tido nenhuma influência ou atividade na região da Consolação.

Houve, durante pelo menos quinze anos, alguns projetos de revitalização da área – que, é importante que se diga, jamais foi parque – e jamais pertenceu ao poder público. Todos os projetos foram combatidos por esses grupos – não sabemos com quais interesses. O fato é que somos parte diretamente interessada no tema, pois representamos os moradores da região, que enfrentam as consequências das ações desses grupos – que invadem o terreno, depredam o patrimônio cultural e histórico remanescente, consomem drogas, jogam lixo, utilizam o espaço como banheiro e motel a céu aberto, e intimidam, ofendem e hostilizam a todos os que se opõem a tudo isso.

Portanto, a informação que circula – de que toda a população é a favor da doação de 100% da área para um parque com “autogestão” de grupos de ativistas – é, no mínimo, improcedente. Os grupos de ativistas não são moradores da região e tampouco os representam.

Temos atuado junto às esferas municipais apresentando nossas reivindicações para o terreno, com a entrega de inúmeros ofícios a diferentes órgãos; comparecemos a diversas reuniões, por exemplo: com os vereadores da Frente Parlamentar pela Sustentabilidade, em abril/2014; com a Secretaria Municipal de Segurança Urbana, em julho/2015; com a Secretaria Municipal de Relações Governamentais, em agosto/2015; e várias reuniões com a Subprefeitura Sé – sempre tendo como assunto o terreno conhecido como “Parque Augusta”. Além disso, divulgamos pela imprensa escrita várias “Cartas Abertas” em que dávamos a conhecer nossa posição a respeito do destino do local. Diversas rádios e emissoras de televisão já nos deram espaço para expormos nosso ponto de vista.

Por ocasião da abertura da área do bosque à fruição pública, em julho de 2015, preparamos o dossiê anexo com registro fotográfico da situação do bosque, incluindo algumas amostras das insanidades ocorridas no interior do terreno, e o entregamos à Secretaria Municipal de Segurança Urbana, solicitando o fechamento do terreno, em prol da garantia da segurança de transeuntes e moradores do entorno.

O fechamento do terreno, aliás, foi solicitado, inclusive, pela própria Guarda Civil Metropolitana, que não via condições de o portão permanecer aberto pelo risco que o bosque configurava para as pessoas – além da dificuldade para retirar os ativistas do local, no horário determinado para o fechamento do portão.

É essencial que se saiba que nem tudo é idílico na proposta dos grupos de ativistas, e se tome conhecimento do que os moradores enfrentaram na época em que o terreno esteve aberto. Desde a promulgação da Lei nº 15.941/2013, que decretava a criação do Parque Augusta, houve várias invasões e ocupações ao terreno, fins de semana de “festas” e “música” por muitas horas ininterruptas (incluindo a madrugada, durante a ocupação de 2015) e em elevadíssimo volume, porém sem nenhuma estrutura – promovendo o uso do local como banheiro público e motel a céu aberto, e incentivando o comércio ilegal de bebidas alcoólicas e entorpecentes – um tormento para os vizinhos – sem mencionar o lixo deixado no meio do bosque – tudo isso fotografado pela AMACON.

Mesmo depois de dividido o terreno e aberta a área do bosque, em obediência à determinação do Tribunal de Justiça de abril de 2015, os grupos promoviam “batusques no tapume” todas as tardes e acabaram por destruir os tapumes e invadir – mais uma vez – o terreno.

Além disso, é fundamental levar em conta o fato de que o terreno tem edifícios residenciais em três lados de sua vizinhança imediata – e no quarto lado está uma universidade. O terreno não pode configurar uma nova Praça Roosevelt, em que a “autogestão” e a ocupação desregrada do espaço público tornaram a convivência entre moradores e frequentadores um verdadeiro filme de horror e de absoluto desrespeito aos direitos dos cidadãos. Os moradores não querem que aconteça o mesmo no chamado “Parque Augusta” e, por isso, apoia o projeto dos proprietários, que visa doar à cidade um parque com toda a infraestrutura necessária, além de segurança, lazer e iluminação, na área do bosque.

Se, para que a cidade possa ter essa área à sua disposição, sem ônus para os cofres públicos (e a mídia anuncia frequentemente que a Prefeitura e a Secretaria do Verde estão sem dinheiro e têm sido incapazes de cuidar da manutenção das áreas verdes da cidade), os proprietários vão construir edifícios na área anexa ao bosque, onde não existe – e nunca existiu – um parque, que assim seja. Mesmo porque, pelo projeto aprovado por unanimidade pelo CONPRESP, os condomínios arcarão permanentemente com a manutenção da área, além de ajudar na revitalização do entorno.

Neste momento de inversão de valores, a AMACON se posiciona plenamente **a favor** da parceria entre o poder público e a iniciativa privada – que tem tido excelentes resultados em outros casos na cidade – **a favor** do respeito ao direito de propriedade e da boa convivência entre os cidadãos: **contra** a sugerida autogestão, que tantos danos trouxe ao bosque e às construções tombadas pelo patrimônio histórico, e **contra** o dispêndio de dinheiro para a implantação e manutenção de um parque que já conta com projeto aprovado. A cidade tem tantas outras necessidades mais urgentes para as quais esse dinheiro será muito bem-vindo.

Solicitamos, portanto, que se leve em conta este documento – que contém publicações pelos meios de comunicação em que tivemos oportunidade de expressar nossa opinião, além de matérias sobre a conservação dos parques municipais, e cópias de apenas alguns de nossos inúmeros ofícios – além do dossiê anexo.

A Justiça não pode ficar à mercê de afirmações mentirosas de grupos radicais. Somos 100% a favor do parque na área que está destinada e tombada para ser um parque de verdade, e 100% a favor de que os condomínios se responsabilizem pela manutenção desse parque!

Agradecemos sua atenção e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

Atenciosamente,



*Marta Lilia Porta Campoamor Regairás*

Presidente

[presidenciaamacon@gmail.com](mailto:presidenciaamacon@gmail.com)

(11) 9 6915 8383



*Lia Zalszipin*

Vice Presidente

[vicepresidenciaamacon@gmail.com](mailto:vicepresidenciaamacon@gmail.com)

(11) 9 9799 2400

## Estadão, Fórum dos Leitores, 3 de maio de 2016

### Carta aberta da AMACON

a respeito das notícias a respeito da devolução do Parque Augusta à Prefeitura,  
por solicitação do Promotor Silvio Marques

<http://opinioao.estadao.com.br/noticias/geral/forum-dos-leitores.10000048723>

A Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (AMACON) recebeu com perplexidade a notícia veiculada pelos principais veículos de comunicação durante o último fim de semana, segundo a qual a Justiça teria determinado que as construtoras (proprietárias do terreno) devolvessem à cidade a área conhecida como Parque Augusta, acatando solicitação do promotor Silvio Marques.

Agora estamos diante de um fato novo e preocupante, capitaneado por um promotor público. É um contrassenso total destinar essa área a um parque público, uma vez que a própria imprensa já noticiou, por diversas ocasiões, as dificuldades que a Prefeitura de São Paulo enfrenta para manter os parques públicos. A respeito do descaso da Prefeitura com os parques municipais, citamos alguns exemplos de manchetes recentes na mídia impressa:

Jornal “Agora”, 11 de janeiro de 2016 (“Falta segurança em parques municipais da Grande SP”);  
“O Estado de S. Paulo”, 31 de janeiro de 2016 (“Haddad reduz segurança privada em parques”);  
“Folha de S. Paulo”, 20 de abril de 2016 (“Parques de Haddad têm equipe mínima de limpeza e acúmulo de lixo”).

O sistema de “autogestão” defendido pelos grupos de ativistas transformará a área em uma nova Roosevelt e cujos conflitos com os moradores, com perturbação da paz e do sossego e empecilhos à livre circulação das pessoas, também são “velhos” conhecidos da imprensa.

Acompanhamos o assunto há muito tempo e tivemos acesso ao projeto dos proprietários do terreno, que é público e pode ser consultado por qualquer pessoa. São, no mínimo, mentirosas as informações veiculadas de que os construtores querem “construir prédios no lugar do parque”. O projeto, aprovado por unanimidade pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) e que está em tramitação por outros órgãos municipais, prevê a implantação imediata do parque na área em que há árvores e sua entrega à população, e a construção de um conjunto de edifícios na parte do terreno ao lado em que não existem árvores. Esses edifícios, aliás, serão os responsáveis pela manutenção, segurança e limpeza do parque, sem qualquer custo para a Prefeitura.

Infelizmente, a intervenção constante de grupos de ativistas, que não representam a maioria dos moradores do entorno, tem sido um obstáculo constante que só retarda uma solução para o problema.

A AMACON não tem nenhum interesse em defender as construtoras. O que queremos, como legítimos representantes dos moradores da região, é ter um parque com a infraestrutura necessária na área do bosque tombado pelo patrimônio, que será aplainada e preparada para a fruição das pessoas, com trilhas seguras e sem obstáculos. As construções que restam do antigo Colégio Des Oiseaux – absurdamente depredadas e destruídas por invasões desses mesmos grupos de ativistas que dizem protegê-las – serão restauradas. E o condomínio de edifícios que será construído na parte do terreno onde não há – e jamais houve – bosque se responsabilizará permanentemente pela manutenção do parque.

Ou seja, uma solução vantajosa para todos.



Há tantas outras áreas na cidade carentes de espaços verdes. O Parque Augusta, no entanto, acabou se tornando uma fogueira de vaidades, em que cada qual olha apenas para o próprio umbigo ou sua imagem no espelho, e quer apenas fazer prevalecer a sua opinião, sem levar em conta os recursos do município e suas muitas necessidades mais urgentes, como a construção de creches, obras contra enchentes, etc.

A AMACON insiste em que deve imperar o bom senso e a destinação adequada e consciente dos recursos do poder público, e defende a parceria entre o poder público e a iniciativa privada. Chega de conversas inúteis e ações dispendiosas, chega de demora e, principalmente, chega de mentiras e distorções dos fatos. Mais uma ação na Justiça entra em análise e novamente a implantação do Parque Augusta é adiada!

A população de São Paulo merece o Parque Augusta e a maneira mais sensata e imediata de implantá-lo é mediante o projeto em tramitação na Prefeitura!

Marta Lilia Porta, presidente  
Lia Zalszupin, vice-presidente

**Estadão, 9 de abril de 2015**

## **Parque Augusta: ativistas acreditam que construtoras seguem responsáveis pelo bosque**

Teor da decisão do TJ deve ser publicado apenas nesta sexta; trecho do terreno será aberto ao público dentro de 20 dias

<http://sao-paulo.estadao.com.br/blogs/edison-veiga/parque-augusta-ativistas-acreditam-que-construtoras-seguem-responsaveis-pelo-bosque/>

Edison Veiga

### **Em parceria com RAFAEL ITALIANI e JULIANA DIÓGENES**



Foto: Amanda Perobelli/ Estadão

Prossegue a polêmica acerca do terreno do Parque Augusta. Dois dias após o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) ter determinado que os proprietários do terreno de 23,7 mil metros quadrados mantenham os portões abertos ao público– no acesso da Rua Marquês de Paranaguá, por onde se entra no bosque de cerca de 10 mil metros quadrados -, a discussão é quanto a quem caberiam as responsabilidades de segurança e preservação patrimonial deste trecho.

Na tarde de quarta, 8, o presidente da construtora Setin – dona do terreno, em sociedade com a Cyrela – confirmou ao **Estado** que, conforme decisão do TJ, uma vez abertos os portões, caberá à Prefeitura zelar pelo terreno. Consultada pela reportagem no mesmo dia, a administração municipal não respondeu. Na manhã desta quinta, 9, o prefeito Fernando Haddad (PT) foi novamente interpelado pelo **Estado** a respeito do tema. “Não vi a decisão (*judicial*). Não sentei com o procurador para ver o teor da decisão”, afirmou. “A decisão judicial eu vou cumprir, o que quer que a Justiça tenha decidido, nós vamos cumprir. O que for atribuição da Prefeitura, nós vamos cumprir. Só preciso saber exatamente o que o desembargador do TJ decidiu. O que quer que ele tenha decidido que diga respeito à Prefeitura, nós vamos cumprir.”

### **Advogado entende que construtoras seguem responsáveis pelo bosque**

Um dos advogados que representam o grupo de ativistas Organismo Parque Augusta, Luiz Guilherme Ferreira, tem um entendimento preliminar diferente da questão. Para ele, as construtoras seguirão responsáveis pelo bosque. “Os votos foram dados na sessão de julgamento oralmente e, até agora, não foram transcritos. Esta questão que não é obrigação dos particulares em cuidar da área não é verdadeira e esta desinformação está formando uma guerra, gerando posicionamentos radicais”, disse.

“Na transcrição que fiz por minha conta no momento do julgamento, a fala do desembargador (*Antonio Carlos*) Malheiros foi no sentido de que foi dado o prazo de 30 dias para se verificar a necessidade de seguranças particulares e se possível articular também junto à prefeitura, além de, caso necessário, haver a separação física da área em que o acesso é obrigatório e o restante. Nada é dito de ausência de responsabilidade.”

Setin reiterou que as construtoras não devem recorrer da decisão judicial. E disse que espera cumprir o determinado – no caso, a abertura dos portões do bosque – em prazo inferior aos 30 dias. “Acredito que em 15 ou 20 dias poderemos abrir”, afirmou, na quarta. De acordo com ele, o acesso será liberado assim que obras pontuais sejam feitas – no caso, o isolamento do restante do terreno e uma reforma no portão da Marquês de Paranaguá.

O empresário também disse que as construtoras seguem interessadas em instalar equipamentos de uso público na área do bosque. “Nosso projeto continua contemplando benfeitorias nesse espaço”, disse. “E acredito que nem nós, como empresários e cidadãos, nem a comunidade paulistana vamos preferir ter um bosque bruto, in natura, como está lá, com árvores caídas e entulho, em vez de um parque com toda a organização e o projeto que pretendemos, instalado e mantido com dinheiro privado, de uso público, sem que a prefeitura precise colocar a mão no bolso.”

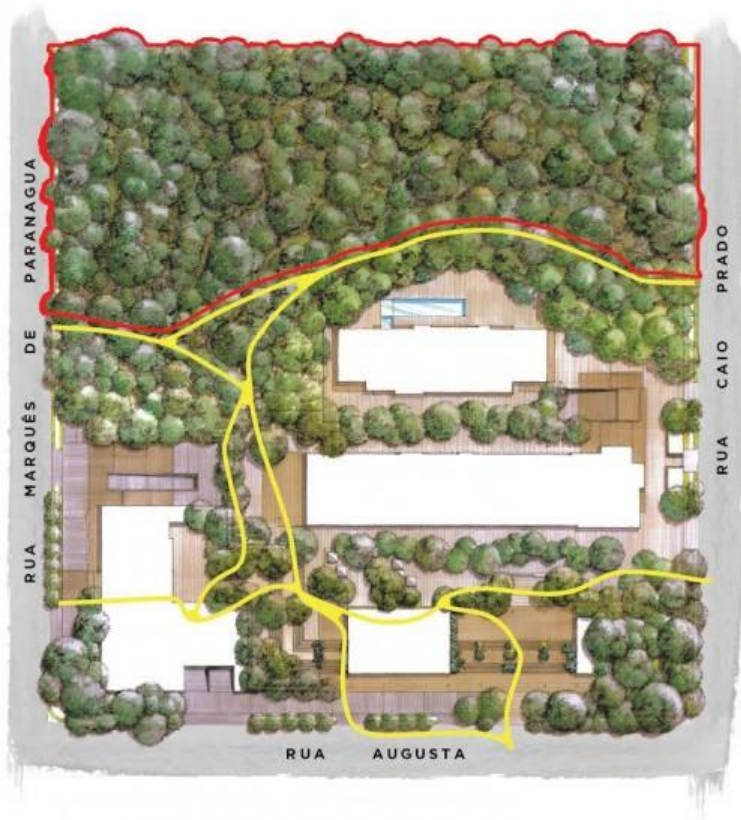


Imagem: Reprodução

Em carta aberta divulgada na noite de quarta, a Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (Amacon) manifestou preocupação quanto à gestão da parte que será aberta do terreno. “Com a decisão da abertura do bosque para o público, nossas preocupações são não apenas com a integridade da fauna e flora, mas com tudo o que pode impactar negativamente na comunidade, como: poluição sonora, perturbação de sossego, consumo de álcool e drogas, aumento da criminalidade, transformação dos espaços públicos em banheiro a céu aberto, aumento do volume de lixo disperso e consequente entupimento de bueiros, proliferação de ratos, mosquitos, etc.”, ressalta um dos trechos da carta.

**Carta aberta da AMACON  
a respeito da determinação do Tribunal de Justiça  
referente à reabertura do terreno conhecido como Parque Augusta**

**São Paulo, 9 de abril de 2015**

**CARTA ABERTA A RESPEITO DA ABERTURA DO PARQUE AUGUSTA**

Os moradores, estudantes, trabalhadores, comerciantes e frequentadores da região da rua Augusta e arredores, legitimamente representados pela AMACON – Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências, veem com surpresa e preocupação a determinação do Tribunal de Justiça para que o bosque do terreno conhecido como Parque Augusta seja aberto, pelo portão à rua Marquês de Paranaguá.

Em abril de 2014, em reunião com os vereadores da Frente Parlamentar pela Sustentabilidade, já havíamos expressado nossa opinião favorável à parceria entre o poder público e a iniciativa privada para o terreno, opinião essa diversa da dos grupos radicais que dizem “representar a totalidade dos moradores da região”. Na ocasião, apontamos várias inverdades divulgadas por tais grupos. E ouvimos textualmente do vereador Gilberto Natalini: *“Parque é para respeitar a natureza, para contemplar, para descansar, para repor energias (...) Se não for assim, isso não é um parque, é um ‘muquifo’ (...) Queremos o espaço público para que toda a comunidade possa usar com urbanidade, de forma respeitosa, com crianças, idosos, com cidadãos, particularmente os que moram no entorno”*.

Muitas pessoas talvez não saibam, mas juntamente com a poesia, as boas intenções e o idealismo propalados pelos grupos radicais, o que se vê, na área do parque Augusta, sob o modelo de autogestão e utilização que eles defendem, é: música alta, festas, batuque, festivais e baderna noites adentro até o amanhecer, acúmulo de lixo, uso de drogas e álcool, depredação e vandalismo sobre o pouco que resta das construções (pórtico e casa), e atitudes insanas de pseudoativistas subindo em árvores, desbravando trilhas, acendendo fogueiras, e outras ações que colocaram em risco a flora e a fauna que eles tanto dizem defender. Essa minoria radical e barulhenta impôs sua maneira de “curtir” o bosque e, com isso, afastou outras pessoas, idosos e crianças interessadas em usufruir dele, e com igual direito de fazê-lo.

Com a decisão da abertura do bosque para o público, nossas preocupações são não apenas com a integridade da fauna e flora, mas com tudo o que pode impactar negativamente na comunidade, como: poluição sonora, perturbação de sossego, consumo de álcool e drogas, aumento da criminalidade, transformação dos espaços públicos em banheiro a céu aberto, aumento do volume de lixo disperso e conseqüente entupimento de bueiros, proliferação de ratos, mosquitos, etc.

Que interesses esses grupos radicais atendem? Quem financia essas pessoas e suas ações? Por que tanta pressão especificamente com relação ao projeto para esse terreno, como se fosse a única questão a resolver na região? Onde está escrito, na lei de criação do Parque, que a área a ele destinada é, obrigatoriamente, de 100%? Como se explica que um promotor, que deveria defender o Patrimônio Público, se empenhe tanto em destinar dinheiro público para um parque que pode ser implantado e mantido sem ônus para a Prefeitura? Afinal, o próprio Tribunal de Justiça, segundo divulgou a imprensa, assim se manifesta: “A Justiça não deve aceitar que a Prefeitura destine recursos públicos para a desapropriação da área”.



Os cidadãos de São Paulo têm muitas necessidades urgentes – creches, transporte público de melhor qualidade, saúde, moradia, obras contra enchentes – para assistir passivamente a destinação de dinheiro público para a compra de um Parque cujo projeto já existe, já foi aprovado e não trará ônus para a Prefeitura.

Em suma, nossa objeção não é à abertura do portão, porque também queremos o Parque, respeitamos a decisão do Tribunal de Justiça, e também a dos proprietários, de não recorrer, mas objetamos ao que vem com isso. Se por “eventuais danos causados aos bens tombados as incorporadoras não serão penalizadas” (conforme veiculado pela imprensa), quem se responsabiliza pelos futuros atos de depredação? Quem abre e fecha o portão? Quem assegura que não haja uma nova invasão? Quem faz a segurança dentro do bosque? Quem estabelece as regras de convivência? Cachorros podem andar soltos por todo o terreno? Quem chama uma ambulância em novo caso de overdose no terreno (como o ocorrido durante a ocupação de 17 de janeiro a 4 de março)? Não devemos nos esquecer de que os proprietários fecharam o terreno justamente por segurança e para protegê-lo dos vandalismos feitos por esses grupos radicais que ali promoveram “festivais” em dezembro de 2013.

Pessoas já se acidentaram no bosque tal como está. O Parque proposto pelo projeto dos proprietários teria trilhas apropriadas, e estrutura completa para conforto e segurança. Nada disso há agora, exceto ações nefastas de grupos que, ainda que se declarem bem intencionados – e assim pareçam para quem não acompanha a fundo o assunto – já interferiram e prejudicaram a flora e a fauna que tanto bradam proteger.

Diante do exposto, reiteramos nossa posição favorável à parceria entre o poder público e a iniciativa privada como a melhor solução para a implantação e a manutenção do Parque como um espaço de paz e contemplação, de respeito à natureza, de caminhadas ao ar livre, de recreação, com as árvores cuidadas e protegidas, com segurança, iluminação e limpeza. Esse impasse já dura pouco mais de uma década. Se continuar, talvez em outros dez anos não sobre mais nada pelo que lutar.

Marta Lilia Porta, presidente  
Lia Zalszupin, vice-presidente

Estadão, 3 de março de 2015

## Associação de moradores critica ocupantes do Parque Augusta

Em artigo, líderes da Amacon acusam ativistas de vandalismo e desrespeito à vizinhança

<http://sao-paulo.estadao.com.br/blogs/edison-veiga/associacao-de-moradores-critica-ocupantes-do-parque-augusta/>

Edison Veiga



Foto: Márcio Fernandes/ Estadão

Por Marta Lilia Porta  
e Lia Zalszupin\*

A Associação de Moradores e Amigos da Consolação e Adjacências (Amacon), que representa legitimamente os moradores da região da Consolação, Praça Roosevelt e Augusta, espera que o bom senso prevaleça na reintegração de posse do terreno conhecido como Parque Augusta, que é de propriedade particular, e que está marcada para 4 de março. Para os moradores do entorno, o destino do Parque Augusta está sendo decidido por movimentos minoritários radicais, que desrespeitam a lei, sob a falsa bandeira de “defender o verde” mas que, pelo contrário, vêm sucessivamente degradando o bosque remanescente com invasões sucessivas e praticando atos de vandalismo ao pouco que restou da construção original.

### Amacon reclama que moradores do entorno estão excluídos das decisões do movimento

A falta de racionalidade destes movimentos, que agridem moral e verbalmente quem ousa discordar deles, ganhou a simpatia de pessoas alheias ao histórico da área. Numa atitude absolutamente antidemocrática, excluem os moradores das discussões e das decisões.

Analisando, ao longo do tempo, a polêmica em torno do Parque Augusta, surge uma pergunta que não quer calar: a quem interessa tanto empenho e radicalismo envolvendo o Parque Augusta?

Por que o extremo interesse de políticos de diversos partidos, ou certos grupos, pelo assunto? E por que é tratado como se fosse a única demanda da região? Afinal, são esses interesses que têm impedido, sistematicamente, pelo menos desde 2003, a existência e a fruição do Parque!

Depois da justa e competente aprovação do projeto pelo CONPRES P, fomos surpreendidos pelo comunicado do Ministério Público, segundo o qual o dinheiro repatriado “do Maluf” será usado prioritariamente na aquisição do Parque Augusta.

### **Para associação, dinheiro público deve ser investido em creches**

A Amacon e os moradores da região consideram absurdo usar esse dinheiro desta forma, sendo que para o Parque já existe solução imediata e para as creches, por exemplo, não! Há que se ter em conta, ainda, que a recente invasão do terreno por pseudoativistas ilustra suficientemente o que representa a pretendida autogestão do espaço: shows com música altíssima até a madrugada, comércio ilegal de bebidas, tráfico e consumo de drogas, depredação do meio ambiente e patrimônio, uso da área como banheiro e motel a céu aberto.

Os moradores e frequentadores da região apelam ao senhor prefeito, uma vez mais, para que não use dinheiro público repatriado para desapropriar um parque. Esta minoria autoritária há anos atrasa a implantação do parque.

A população da cidade – carente e atenta às necessidades mais prementes – não vai perdoar o uso do dinheiro público para desapropriar um Parque, em detrimento de creches, saúde, educação e moradia!

A cidade merece o Parque Augusta, em parceria com a iniciativa privada, ainda nesta gestão!

*\* Maria Lilia Porta e Lia Zalszupin são, respectivamente, presidente e vice-presidente da Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (Amacon).*

**Estadão, 10 de fevereiro de 2015**

## **Associação defende projeto de construtoras para o Parque Augusta**

Em carta aberta, Amacon afirma que "as minorias não gostaram, mas a população saiu ganhando"

<http://sao-paulo.estadao.com.br/blogs/edison-veiga/associacao-defende-projeto-de-construtoras-para-o-parque-augusta/>

Edison Veiga



Foto: Felipe Rau/ Estadão

*Por Lia Zalszupin\**

Na polêmica a respeito do Parque Augusta, chama a atenção a quantidade de inverdades e equívocos sobre o assunto. Para defender seus pontos de vista, aqueles que são favoráveis ao parque em 100% do terreno têm divulgado, muitas vezes, informações que passam a ser reproduzidas pela mídia, sem a devida averiguação ou comprovação. Na argumentação, em lugar de um conteúdo embasado e aprofundado, o que tem prevalecido é a agressividade e o radicalismo.

A única associação de moradores do bairro da Consolação – legitimamente constituída – é a Amacon, que antes de tomar qualquer posição, procurou conhecer o histórico – antes, durante e depois do tombamento; os vários projetos – apresentados, aliás, por arquitetos de renome; as propostas dos proprietários; a documentação pública referente ao terreno; a legislação, etc. Por este motivo, a Amacon vem solicitar um espaço nesse veículo para expor a opinião da Associação e dos moradores da região.

As pessoas que se manifestam contrárias ao projeto aprovado no dia 21 pelo Conpresp deveriam investigar melhor a informação existente a respeito do Parque Augusta e, além disso, procurar conhecer as questões técnicas e legais.

Dizem, por exemplo, que o parque deve ser implantado em 100% do terreno, quando a Lei nº 15.941, de 23 de dezembro de 2013, que cria o parque, não faz nenhuma determinação nesse sentido.



Dizem que serão construídas “torres”, quando, na realidade, o projeto prevê edifícios, com no máximo 45 metros de altura, de acordo com o gabarito para a região. Principalmente, dão a entender, inclusive com fotomontagens, que as árvores serão eliminadas e tudo será cimento.

### **Para Amacon, parcerias entre poder público e iniciativa privada são bem-vindas**

Nessa discussão, políticos, urbanistas, arquitetos, partidos políticos, produtores culturais, artistas, intelectuais, ONGs e coletivos, defendem, cada um, seus interesses. Mas ninguém procura saber, de fato, qual é a verdadeira opinião da população da região. Os milhares de moradores da Consolação são partidários da parceria entre o poder público e a iniciativa privada, pela modernidade e sucesso desse formato administrativo em todos os empreendimentos em que foi empregado, pelos bons resultados já apresentados e pela qualidade que essas ações têm trazido à cidade. A implantação e manutenção do Parque Augusta, na forma aprovada pela resolução do Conpresp, além de inibir a degradação da região, assegura o uso democrático desse espaço público – porque o parque é para todos, e não para grupos minoritários – o cumprimento das leis, a oferta adequada de serviços, estrutura e segurança, a preservação da fauna, flora e do patrimônio histórico – tudo isso já, e sem onerar o município.

Em lugar de criticar a Prefeitura e o Conpresp, os políticos, urbanistas, arquitetos, partidos políticos, produtores culturais, artistas, intelectuais, ONGs e coletivos – em especial, os ligados ao patrimônio e ao meio ambiente – deveriam incentivar mais parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, para benefício da cidade e da população.

A Prefeitura, ao criar o Parque Augusta em parceria com a iniciativa privada, e o Conpresp, ao aprovar tecnicamente o projeto para o terreno, não se omitiram, frente à sua responsabilidade, e cumpriram o seu papel, defendendo o que é de todos. As minorias não gostaram, mas a população saiu ganhando!

Temos certeza de que esse prestigioso veículo de comunicação, em prol da imparcialidade, nos dará ouvidos.

*\* Lia Zalszupin é vice-presidente da Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (Amacon).*

**Estadão, 12 de março de 2015**

## **Por dentro da reunião que aprovou o projeto das construtoras para o Parque Augusta**

Confira o trecho extraído da ata da reunião realizada em 27 de janeiro pelo Conpresp

<http://sao-paulo.estadao.com.br/blogs/edison-veiga/por-dentro-da-reuniao-que-aprovou-o-projeto-das-construtoras-para-o-parque-augusta/>

Edison Veiga



Foto: Felipe Rau/ Estadão

Processo: 2014-0.255.413-0 (ac. 2014-0.255.417-2) – Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda. – Restauro, Demolição e Construção – Rua Caio Prado, 232 – Consolação. Relator: Conselheiro Marcelo Manhães. O Conselheiro relator esclarece inicialmente que o processo acompanhante trata de obra nova, em imóvel contíguo e de mesmo interessado, portanto, sua análise foi realizada como um todo, referente aos projetos nos dois imóveis – Rua Caio Prado nº 232 e Rua Augusta nº 344 e 360. O Conselheiro destaca a importância do restauro das edificações remanescentes do Colégio Des Oiseaux. Com relação aos projetos de construção, em um dos lotes foi proposta a construção de 2 edifícios e em outro, onde existe o bosque a ser preservado, 1 edificação. Os arquitetos responsáveis pelo projeto apresentaram a proposta de construção e restauro ao Conselho. Ressaltaram que as diretrizes definidas pela Resolução de tombamento, com relação ao gabarito de altura, edificações protegidas e distanciamento das novas edificações em relação ao bosque estão atendidas pelo projeto. O Conselheiro relator faz algumas observações sobre o tratamento e manutenção do bosque e os acessos ao mesmo. A Presidente questiona os interessados sobre a garantia de fruição pública do bosque. Os interessados informam que a proposta é que o bosque seja aberto à população antes do término das obras, assim que houver aprovação do projeto em pauta. Afirmaram ainda que 2/3 (dois terços) do terreno serão destinados à fruição pública e todos os custos com manutenção e conservação desta área serão custeados pelo futuro condomínio, conforme constará da futura convenção. Informaram que o projeto do parque não está definido/concluído, porém o fechamento será feito por meio de grades que permitam a visualização constante do bosque que deverá ter horário de funcionamento semelhante ao de um parque público.

O Conselheiro Eduardo questiona qual o instrumento jurídico que poderá garantir os termos de fruição pública permanente, funcionamento do parque e custeio de manutenção. Os interessados informam que será garantida a fruição pública no memorial de incorporação e na futura convenção de condomínio. A Presidente lembra aos Conselheiros, que a atribuição do Conselho é zelar pelo atendimento das diretrizes estabelecidas na Resolução de Tombamento. O Conselheiro Eduardo pontua que deve ficar muito claro que a análise do Conpresp se restringe à Resolução de Tombamento e que as demais restrições deverão ser analisadas pelos órgãos competentes. O Conselheiro reforçou a necessidade da definição clara dos termos e condições em que se dará a fruição pública da área, com a finalidade de dar conteúdo à obrigação prevista na matrícula do imóvel, inclusive com penalidades cabíveis no caso de descumprimento, através de instrumento jurídico que garanta seu uso público, com a participação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, que é o órgão responsável pelos parques e áreas verdes da cidade, para que lhe seja garantido fruição nos mesmos termos de um parque público. O promotor Maurício Antônio Ribeiro Lopes sugere que a questão da fruição pública do bosque seja tratada em um Termo de Ajustamento de Conduta – TAC. O Conselheiro Ronaldo informa que com relação à matrícula e o que nela está gravado, a Secretaria Municipal de Licenciamento deverá analisar minuciosamente, portanto o Conselho deverá atentar para o cumprimento das diretrizes estabelecidas na Resolução. Após discussão inicial do projeto, o Conselheiro relator procede a leitura de seu parecer. A Presidente indaga ainda se há manifestação da população presente na reunião, contudo não houve intervenções. O Conselheiro acompanha o parecer favorável quanto ao projeto de restauro e informa as divergências nas diretrizes propostas pelos pareceres da Seção Técnica de Crítica e Tombamento e a Diretoria da Divisão de Preservação, quanto ao projeto de construção. Propõe a adoção das diretrizes estabelecidas pelo parecer técnico da Diretoria da Divisão de Preservação com acréscimo de diretrizes específicas quanto às restrições na matrícula e tratamento e fruição do parque proposto, que deverá ser detalhado e aprovado pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e oportunamente pelo Conselho. O arquiteto Mauro Pereira, da Seção Técnica de Crítica e Tombamento, esclarece as divergências em sua análise no que diz respeito ao maciço arbóreo. O Conselheiro Marco esclarece sua análise técnica à luz da legislação ambiental e TCA emitido pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. A Presidente, considerando o posicionamento de SVMA, que tem a atribuição de proteção das áreas verdes e que já emitiu parecer favorável ao projeto e considerando a atribuição do Conpresp de garantir a obediência à legislação de preservação, propõe que seja dado início a votação. O Conselheiro Eduardo, considerando o teor técnico das discussões, solicitou que a gravação da reunião não seja apagada após a elaboração da Ata da reunião, sendo mantida em arquivo para eventual necessidade futura. Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, os projetos de demolição, construção e restauro foram DEFERIDOS COM DIRETRIZES, a saber: 1) Apresentar projeto de adaptação do bosque protegido, indicando modificações necessárias à abertura da área para o uso público, bem como proposta de gestão do espaço que garanta o livre acesso à área verde; 2) Que constem em instrumento jurídico apropriado os termos e condições para o amplo acesso à área verde destinada à fruição pública, aprovado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, com as garantias necessárias ao acesso e funcionamento nos mesmos moldes de um Parque público e com previsão de penalidades pelo descumprimento, cuja conservação e manutenção caberá ao futuro condomínio; 3) Que seja previamente aprovado por este Conselho, o memorial descritivo relativo às vias de circulação de pedestres a serem executadas dentro do parque, levando em conta, em especial, o fluxo de pessoas intensificado; e 4) Que as restrições constantes na matrícula do imóvel, sejam devidamente analisadas pela Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL).

*Participaram da reunião os seguintes conselheiros: Nadia Somekh – Representante do Departamento do Patrimônio Histórico – Presidente; Marco Antonio Cilento Winther – Representante suplente da Secretaria Municipal de Cultura; Adilson Amadeu – Representante da Câmara Municipal de São Paulo; Marcelo Manhães de Almeida – Representante da Ordem dos Advogados do Brasil; Marcelo de Rossi Camargo – Representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo; Ronaldo Berbare Albuquerque Parente – Representante da Secretária Municipal de Licenciamento; José Geraldo Simões Júnior –*

*Representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil; Penha Elizabeth Arantes Ceribelli Pacca – Representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; Eduardo Mikalauskas – Representante da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos. Participaram, assistindo à reunião: Maurício Antônio Ribeiro Lopes – Promotor de Justiça da Promotoria de Habitação e Urbanismo do Ministério Público de São Paulo; Teresa Maria Emídio – Arquiteta – SVMA; Fernando Henrique Gasperini – São Paulo Urbanismo; Maria Lúcia Salum D’Alessandro – Secretaria Municipal de Licenciamento; Teresa Mitsuko Ishida – São Paulo Turismo; Angelina Felício Gaúna – São Paulo Turismo; Vera Schattan Pereira Coelho – Associação de Moradores de Higienópolis; Darcy Gersosimo – Amacon – Ação Local Avanhandava; Wilson Elias Almeida – Amacon; Patrícia Hernandez – Amacon; Lia Zalzipin – Amacon; Helder M. Câmara – Amacon; Ignez I. Capozzi – Amacon; Ana Maria Malaspina – Amacon; Carlos Antunes – MCAA; Juliana Paviato – Setin; Márcia Bonilha – Setin; João Mendes – Setin; Claudio Carvalho – Cyrela; Glauber Canovas – Cyrela; Jaime Flechtman – Cyrela; Fábio Dutra Peres – Assessor Jurídico – DPH; Walter Pires – Arquiteto – DPH; Mauro Pereira de Paula Jr. – Chefe da Seção de Crítica e Tombamento – DPH; Bruna Breatriz Nascimento Fregonezi – Chefe da Seção de Projetos, Restauro e Conservação – DPH; Dulcilei de Souza Cipriano – Assistente Técnico – DPH; Carolina Tavares Henriques do Carmo e Silva – Assistente Técnico – DPH; Silvana Gagliardi – Assistente do CONPRESP; Lucas de Moraes Coelho – Assistente do CONPRESP; Patrícia Freire da Silva Sena – Assistente do CONPRESP e Danielle Cristina Dias de Santana – Secretária Executiva do CONPRESP.*



**Folha de São Paulo, 30 de maio de 2014**

**Tendências e Debates (online)**

<http://www1.folha.uol.com.br/opiniao/2014/05/1462228-lia-zalszupin-alguem-tem-que-ceder-para-o-parque-augusta.shtml>

### **Lia Zalszupin: Alguém tem que ceder para o Parque Augusta**

Em meio às divergências sobre o destino do Parque Augusta, um grupo de moradores da região se organizou na Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (AMACON), entidade legalmente constituída para defender o que consideramos a melhor solução imediata e viável para o parque, sem o uso do dinheiro público e mediante a parceria com a iniciativa privada.

Para viabilizar o parque imediatamente, alguém tem que ceder. Por isso, decidimos abrir mão de um parque em 100% do terreno e apoiar sua implantação na grande área verde que os proprietários são obrigados por lei a respeitar, em função do tombamento das árvores que lá se encontram. Não se trata de um "quintalzinho" como apregoam alguns, mas de um grande bosque para uso público, com infraestrutura, limpeza, iluminação e segurança.

A população anseia por uma solução para o parque faz muito tempo. Tanto é que, antes mesmo de constituir uma associação, coletamos cerca de 3.000 assinaturas a favor do "Parque Augusta já, sem o uso da verba pública". A maioria silenciosa dos moradores da região está cansada do jogo de "empurra-empurra".

Objetivamos defender não só os interesses dos moradores e amigos da Consolação, mas também os de áreas especialíssimas e diferenciadas como a praça Roosevelt. Já existe um bom exemplo de parceria bem-sucedida entre o público e o privado que é o Bosque do Brooklin, um belíssimo parque aberto à população, construído e preservado sem qualquer ônus para o poder público.

A saúde das árvores do Parque Augusta está seriamente comprometida, o bosque já não pode esperar e o manejo adequado só pode ser realizado após as definições necessárias para a área. De nossas janelas assistimos incrédulos às depredações ao patrimônio remanescente (pórtico e casa) e violações ao bosque realizadas por grupos que dizem "amar o verde".

Um cidadão com bom senso não pode defender o uso de verba pública para uma indenização milionária diante das tantas prioridades de nossa cidade. Alguém tem que ceder a favor do Parque Augusta!

**LIA ZALSZUPIN**, 57, é engenheira civil e vice-presidente da Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (AMACON)

Folha de São Paulo, 28 de abril de 2014

## Seres Urbanos: Novo grupo vê prédios como solução para tirar parque Augusta do papel

<http://seresurbanos.blogfolha.uol.com.br/2014/04/28/novo-grupo-ve-predios-como-solucao-para-tirar-parque-augusta-do-papel/>

POR VANESSA CORREA

Um pouco mais de lenha acaba de ser colocada na fogueira do parque Augusta. Diferente dos dois grupos que têm protestado até agora ali, um novo movimento de moradores começa a se organizar para pedir que o local tenha sim prédios em parte da área. Essa também é a intenção das construtoras Cyrela e Setin, donas do terreno desde o final do ano passado.

O novo grupo acredita que dessa forma a implantação do parque, que está no papel há mais de 40 anos, seria acelerada.



Proposta das construtoras para o terreno do parque Augusta

A área com vegetação já é protegida por lei, bem como o acesso público a ela. Não há, no entanto, impedimento legal para a construção de edifícios ali, apenas uma restrição de altura. Mas, para que o terreno seja todo aproveitado como parque, a prefeitura teria que desembolsar mais de R\$ 60 milhões em sua desapropriação, o que já deixou claro que não pretende fazer.

Grande parte dos urbanistas concorda que a parceria com as construtoras seria mais justa socialmente porque a prefeitura tem uma capacidade limitada de investimento e a parte verde será preservada de qualquer forma.

Além disso, a região já é bem servida por espaços públicos. Estão perto dali a recém-reformada praça Roosevelt e a praça da República, enquanto na periferia há uma carência histórica desse tipo de infraestrutura.



Por outro lado, há preocupação de que o lugar seja público de fato e atenda aos anseios da população em geral.

### Medo do barulho

Após os festivais de protesto que ocorrem desde o ano passado no terreno, o medo do barulho e do tipo de ocupação que pode haver no parque também se tornaram uma preocupação para o novo grupo. “Preferimos verde com prédios do que só verde com baderna”, diz Adi Tonolli, 55, turismólogo. “A gente tem o exemplo da praça Roosevelt, que é manifestação e show e rolezinho 24 horas por dia”.

A engenheira Lia Zalsupin, 57, diz que, assim como outros moradores do entorno, já foi contra a construção de qualquer coisa ali. Mas depois dos festivais e da demora na criação do parque, mudou de ideia. “O que os outros grupos dizem é que não queremos o parque. O que a gente não quer é o tipo de parque que estão querendo pleitear. Autogerido por eles mesmos. Eles já deram demonstração do que são capazes de fazer”, diz Lia. Ela se refere ao som alto dos atos que foram organizados no local e à “depredação”.

Lia reclama da pichação que foi feita na casa e no muro do terreno, além da árvore que teve o tronco pintado.

As estruturas são remanescentes do antigo colégio de moças Des Oiseaux, que funcionou ali até o final dos anos 1960. São tombadas pelo patrimônio histórico e não poderiam sofrer nenhum tipo de intervenção.



Imagem enviada por Lia Zalsupin, mostra árvore que foi pintada dentro do terreno do parque Augusta

Os outros dois grupos que lutam pela criação do parque, e que organizaram os festivais, também têm divergências entre si. O movimento Organismo Parque Augusta quer um parque que, além de preservar a natureza, seja um espaço para manifestações culturais. O outro grupo, o Aliados do Parque Augusta, quer um local mais contemplativo.

O ponto comum entre ambos é que a área não deve ter edifícios e que o espaço deve ser aberto, sem grades. Diferente do que o novo grupo demanda.

## Parque com grades

“Queremos um parque fechado como parque tem que ser. Em um parque com autogestão não dá para confiar que exista um serviço de segurança efetivo, que dificulte invasão de mendigos e tráfico de drogas”, diz Adi.

O grupo de Lia e Adi esteve há cerca de um mês na Câmara Municipal para conversar com vereadores sobre sua posição. Segundo Lia, são cerca de 30 membros ativos, que trabalham agora para aumentar seu apoio entre moradores, mas também entre frequentadores da região. “Já conseguimos mais de 2.000 assinaturas”.

Já o grupo Organismo Parque Augusta tem 13 mil apoiadores no Facebook. Entre eles também há uma grande parte de não moradores. Metade do total, estima o arquiteto e urbanista Augusto Aneas, 30, um dos cerca de 60 membros ativos do Organismo.

Augusto diz ter estranhado o surgimento “repentino” de um novo movimento. Ele rebate as acusações de que o patrimônio tenha sido depredado e lembra que foram pessoas de seu grupo que consertaram o telhado do local. “O imóvel está abandonado e deteriorado há muitas décadas. As pichações foram parte do processo artístico de ocupação da área”, diz.

Sobre o barulho, Guto afirma que ficou uma “impressão ruim” por causa dos festivais, que foram uma estratégia para dar visibilidade à causa. “Desde o começo procuramos ser democráticos, e surgiu essa ideia de fazer os festivais. Mas nunca passamos das dez horas da noite. Nossa ideia não é que o parque seja um lugar para festas.”



Imagem enviada por Lia Zalszupin mostra pichação na casa tombada que fica dentro da área verde



## Carta aberta entregue aos Vereadores da Frente Parlamentar pela Sustentabilidade em reunião de 9 de abril de 2014

Carta aberta aos vereadores e à sociedade em geral

Prezados Srs. Vereadores da Frente Parlamentar pela Sustentabilidade, moradores da região da Consolação e cidadãos da cidade de São Paulo

Em primeiro lugar, gostaríamos de agradecer a oportunidade que nos foi dada de expressarmos, perante os senhores vereadores, nossa opinião e nosso desejo a respeito do terreno conhecido como Parque Augusta.

Devido à importância do tema, muitos dos que estão aqui presentes faltaram ao trabalho, e os que não puderam comparecer estão representados em declarações e abaixo-assinados.

### Quem somos?

Um grupo significativo de moradores da região da Consolação e cidadãos de São Paulo, favoráveis ao projeto de parceria entre o **poder público** e a **iniciativa privada** para resolver, **definitivamente**, a criação do Parque Augusta.

### A quem representamos?

A um grupo majoritário e significativo de cidadãos que moram, trabalham e estudam na região e não têm oportunidade de se organizar em grupos ou coletivos. Entre abaixo-assinados e declarações, reunimos cerca de duas mil assinaturas de pessoas que pedem um acordo imediato entre o poder público e os proprietários do terreno, para a criação e viabilização do Parque, já!

### Quem não nos representa?

Os movimentos Aliados do Parque, Organismo Parque Augusta, a Samorcc e todos os chamados coletivos, que dizem representar a totalidade dos moradores da área. Isso **não é verdade**, eles não representam a todos os moradores e estamos aqui para provar!

### Por que decidimos somente agora vir a público?

Porque:

- **Estamos decepcionados** com a recente forma de criação do Parque Augusta, uma maneira de colocar panos quentes sobre o assunto. É só no papel, mas o Parque está criado. Assim, ninguém pode reclamar. O assunto, porém, não está resolvido.
- **Estamos indignados** com a hipótese de a Prefeitura gastar **milhões de reais** na desapropriação da área, quando ela pode, e deve, destinar esse dinheiro a creches, escolas, hospitais, por exemplo.
- **Estamos perplexos** com a inércia da Prefeitura! A solução para a criação do parque Augusta existe, é imediata, definitiva e sem uso de dinheiro público. Basta estabelecer os termos da parceria entre o poder público e a iniciativa privada, já proposta faz tempo pelos proprietários do terreno.
- **Estamos assustados e indignados** com os efeitos da ocupação indevida de grupos, que se dizem “defensores do parque”, e que, entre outras coisas, vandalizaram a única construção que restava do Colégio Des Oiseaux, implantaram uma horta no meio da Mata Atlântica, colocaram em risco as árvores do bosque, acampando na área e causaram a morte de dezenas de pássaros com as várias horas de som e luz em seus festivais. **Isso é amar o Parque Augusta?**
- **Estamos cansados e indignados** com as **mentiras** divulgadas por esses grupos que visam confundir os moradores. Entre outras coisas, eles afirmam que os proprietários não vão preservar o bosque. Isso **não é verdade**, de acordo com a análise isenta do projeto.
- **Estamos revoltados** com a **impossibilidade de diálogo** entre os moradores e os coletivos, que não respeitam a vizinhança, e estão se tornando cada vez mais agressivos.

## O que não queremos?

- **Não queremos** um parque **municipal**, com uso de dinheiro público, dinheiro esse que, sem dúvida, é necessário em outras áreas em que sua aplicação é mais urgente.
- **Não queremos** um parque **com autogestão**. Quem vai cuidar de um parque sem dono e sujeito a ocupações?
- Seja um parque **municipal** ou **autogerido**, tememos e **não queremos** que esse terreno acabe se tornando uma **terra de ninguém**, em que haja comércio ou consumo de drogas, um lugar sem regras, sem lei.
- **Não queremos invasões** que põem em risco a fauna e a flora. Nós, que moramos na região, sabemos da diversidade de pássaros e outros animais que coabitam no local.
- **Não queremos** os mesmos problemas que estão acontecendo na **Praça Roosevelt**: desrespeito à liberdade de circulação de pessoas, confusões, falta de segurança, disputa de espaço, manifestações e espetáculos, com ou sem licença da Prefeitura.
- **Não queremos** que pessoas se utilizem da causa do Parque Augusta com objetivos **políticos e pessoais** e se apresentem como representantes de todos os moradores da região!
- **Não queremos**: desrespeito, barulho, desorganização, lixo e bagunça.

## E o que queremos?

- **Queremos** o restabelecimento imediato do diálogo entre o poder público e os proprietários da área, para a aprovação do projeto criando um parque em **80%** do terreno (que é a **totalidade do bosque existente** na área).
- **Queremos** um bosque já, com ordem, sossego e segurança, e sem o uso do **nosso** dinheiro para sua criação!
- **Queremos o respeito** à lei.
- **Queremos lazer, caminhadas, contemplação e paz** no Parque Augusta, o que mais falta na região!
- **Queremos** o mesmo modelo de convivência implantado no **Bosque do Brooklin**, que visitamos. Um **modelo de parceria entre o poder público e a iniciativa privada**, que funciona na prática há mais de dez anos. O bosque pode ser visitado, é aberto ao público e se situa à Rua Padre Antônio José dos Santos. Ele **não é**, como afirmam os coletivos, um “quintalzinho”. É um bosque grande, vizinho a um grupo de edifícios e mantido por eles, mas com entrada totalmente independente. As árvores são catalogadas, o terreno é limpo e bem cuidado. Sem onerar os cofres públicos e sem perturbação de sossego dos vizinhos. Os moradores usam o bosque sem precisar pedir permissão a ninguém, podem passear com seus cães, caminhar, ler, contemplar a natureza e conversar, e as crianças podem brincar nos equipamentos. Em uma zona tão densamente ocupada por edifícios, pode-se ouvir o canto dos pássaros.
- **Queremos repetir esse precedente bem sucedido**. É isso o que queremos. Com a implantação do projeto, a região será revitalizada, terá segurança, limpeza, iluminação, e o bosque saudável, cuidado, que esperamos há tantos anos e do qual ainda não podemos usufruir, dado o radicalismo.

**Diante de tudo isso, solicitamos a essa nobre Frente Parlamentar de Sustentabilidade a consideração e a análise de nossa reivindicação e a sua intercessão, junto ao Prefeito, para o restabelecimento do diálogo imediato, visando uma solução já, com a parceria entre o poder público e a iniciativa privada. Outros projetos excelentes foram embargados. Não queremos perder esse também, por radicalizações.**

**Os que concordam com essa proposta, que se juntem a nós! Até agora, fomos a maioria silenciosa, mas temos voz, e precisamos ser ouvidos.**

**Agradecemos, uma vez mais, a oportunidade e a atenção.**

**Subscrevemo-nos,**

**Moradores a favor da parceria entre o poder público e a iniciativa privada, para a criação do Parque Augusta.**

**São Paulo, 9 de abril de 2014**

G1 Globo.com, 14 de agosto de 2016

## Um ano após decreto, Praça do Pôr do Sol não vira parque e acumula lixo

Espaço se tornou tormento para vizinhos por abrigar festas e uso de droga. Prefeitura diz que projeto prevê investimentos em infraestrutura.

<http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2016/08/um-ano-apos-decreto-praca-do-por-do-sol-nao-vira-parque-e-acumula-lixo.html>

### Márcio Pinho

Do G1 São Paulo



Garrafas são comuns pela manhã na praça do Pôr do Sol; espaço é ponto de encontro na madrugada  
(Foto: Márcio Pinho/G1)

A Praça do Pôr do Sol, em Alto de Pinheiros, está degradada um ano após o prefeito de São Paulo, Fernando Haddad (PT), editar um decreto que passou a considerar o espaço uma área verde especial chamada Parque Pôr do Sol. O decreto que transformou a praça em parque foi publicado em 14 de agosto de 2015, e doze meses depois, o local ainda não apresenta nenhuma estrutura e está degradado.

A praça tem cerca de 28 mil metros quadrados, o equivalente a mais de três campos de futebol, e é um dos principais espaços ao ar livre da Zona Oeste de São Paulo. A Praça Coronel Custódio Fernandes (nome oficial) é em alguns momentos do dia um ponto de visitação de turistas, pessoas que vão assistir ao pôr do sol e de casais que vão namorar. O espaço criado nos anos 1960 pela arquiteta Miranda Martinelli Magnoli já foi usado para a gravação de novelas e comerciais.

Na manhã de sexta-feira (12), o **G1** esteve no local e constatou o cenário atual, porém, não é nada atrativo. Há lixo espalhado pelo espaço, bancos e bueiros quebrados e nenhum trabalho de jardinagem. Além disso, usuários de drogas se espalhavam pelo espaço e não havia nenhum policiamento.

Pela noite a situação piora para os vizinhos, já que costuma haver pancadões e outros tipos de festas. Segundo os moradores, há frequentadores que fazem fogueiras com galhos das árvores da praça e ainda os que urinam nos muros das casas vizinhas. Os habitantes do bairro reclamam ainda de roubos, pichações e da enorme presença de vendedores ambulantes que comercializam bebidas alcólicas. Pelas manhãs, um morador de rua que montou uma barraca no local tira o grosso do lixo.





Lixo fica espalhado em diferentes pontos (Foto: Márcio Pinho/G1)

Segundo a presidente da Associação dos Moradores de Alto de Pinheiros, Maria Helena Bueno, a situação piorou com o decreto de criação da área verde, já que a administração do espaço saiu da Secretaria da Coordenação de Subprefeituras e foi para a Secretaria do Verde. Alguns meses depois, o trabalho de limpeza da área foi praticamente abandonado, relata. Ela afirma ainda que o ruído das festas já afeta imóveis mais distantes, e não apenas os vizinhos ao parque.

O presidente da Associação dos Vizinhos da Praça do Pôr do Sol (Avisol), José Ricardo Rezende, 53 anos, afirma que os moradores pedem há quatro anos a criação de um parque e querem debater alternativas para o local. Ele afirma que a ideia não é impedir a frequência. “Não é que a praça tem que ser cercada, mas é necessário ter infraestrutura com banheiro, bebedouros, e isso aberto e sem vigilância fica mais difícil de administrar”, diz.

A esperança do grupo é fazer que a Prefeitura realize a eleição do Conselho Gestor da área, permitindo que decisões relativas à área sejam tomadas em conjunto com a população.





Bancos estão quebrados (Foto: Márcio Pinho/G1)



Fogueiras deixam gramado destruído (Foto: Márcio Pinho/G1)

### Prefeitura

A Secretaria do Verde e do Meio Ambiente afirmou que desenvolve um projeto de readequação geral da área, que prevê investimentos em infraestrutura, como rede de água e esgotos. Segundo a prefeitura, não há previsão de fechar o espaço. “O parque é aberto, não tem cercamento nem controle de acesso”, informou a pasta. As edificações serão reduzidas, como administração e sanitários em estrutura de containers.



Segundo a pasta, estão sendo realizadas reuniões com moradores do entorno para a eleição do Conselho Gestor. Não há data definida para a eleição, mas o pleito seguirá o calendário estabelecido para os demais 106 parques municipais.

A secretaria, que é responsável pela área desde agosto do ano passado, não explicou o estado de falta de manutenção encontrado pelo **G1** no local.

A pasta disse que fará vistoria no local para avaliar os equipamentos que precisam ser recuperados ou substituídos. Afirmou ainda que já está retomando os contratos de vigilância e que as rondas também serão feitas pelas equipes de vigilância, em conjunto com a Guarda Civil Metropolitana e a Polícia Militar.

A Guarda afirma que faz rondas periódicas na praça, especialmente aos finais de semana em razão do grande fluxo de pessoas. A GCM afirma ainda que apoia a subprefeitura local em ações de fiscalização ao comércio ambulante.

A PM disse que faz o policiamento da área e que, no primeiro semestre, 210 pessoas foram detidas em flagrante, 11 armas foram apreendidas e 310 veículos foram roubados. Também foram apreendidos mais de 11 kg de entorpecentes.

A Polícia Militar disse ainda que diversas ações seriam importantes para a melhoria da segurança na região, como a derrubada do matagal e a existência de iluminação pública adequada.



**Praça tem acúmulo de lixo (Foto: Márcio Pinho/G1)**



Playgroud da praça está danificado (Foto: Márcio Pinho/G1)



Casa vizinha à praça está pichada (Foto: Márcio Pinho/G1)





Estrutura da praça está degradada (Foto: Márcio Pinho/G1)

**Folha de São Paulo, 20 de abril de 2016**

## **Parques de Haddad têm equipe mínima de limpeza e acúmulo de lixo**

<http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2016/04/1762931-parques-de-haddad-tem-equipe-minima-de-limpeza-e-acumulo-de-lixo.shtml>

EMILIO SANT'ANNA  
DE SÃO PAULO

Em um canto do parque Buenos Aires, José Pereira Silva, 36, usa um galho com ramos secos para varrer as folhas sobre a grama. A rigor, ele nem deveria estar ali. Silva cumpre seu último mês de contrato no ponto de reciclagem, do lado de fora da área verde, em Higienópolis, na região central de São Paulo. Está lá, voluntariamente, para ajudar os três funcionários da limpeza que sobraram.

Assim como o Buenos Aires, outros parques municipais de SP funcionam "com o mínimo necessário" de funcionários de limpeza, manutenção e segurança, após o fim de contratos com a gestão Fernando Haddad (PT). Fazem parte dessa lista os parques Mário Covas, Aclimação, Independência, Vila Prudente e Trianon, que tiveram os contratos de manutenção encerrados em 31 de março.

Nos parques Alfredo Volpi, Orlando Villas Boas, Luis Carlos Prestes, Previdência, Vila dos Remédios, Morumbi Sul e Zilda Natel, os contratos se encerraram em 18 de março. No Ibirapuera, o que venceu foi a prestação do serviço terceirizado de vigilância e segurança patrimonial.

A manutenção e a limpeza desses locais, no entanto, é o que chama mais atenção. Apesar do calor dos últimos dias em São Paulo, já é outono - o que diminui a necessidade de poda das árvores e aumenta a de varrições.

Nesta terça (19), a poucos metros do gramado que Silva suava para limpar, ainda havia lembranças "do piquenique de uma turma" no domingo: caixas de madeira deixadas atrás de uma árvore. "Venho dar uma força porque sobraram três para limpar tudo", diz. O Buenos Aires tem 25 mil m<sup>2</sup>, o equivalente a três campos de futebol.

O resultado disso já é sentido pelos frequentadores. "Você já viu como estão os bebedouros?", pergunta Daniela Ianuzzi, 34, que trabalha passeando com cachorros. "Já teve casos de animais e de gente com infecção."

Para o presidente da Comissão de Meio Ambiente da Câmara de Vereadores de São Paulo, vereador Gilberto Natalini (PV) há um desvio de finalidade no uso do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (Fema), que foi usado para o pagamento dos contratos de manutenção e segurança dos parques.

O fundo é abastecido por dotações orçamentárias, multas por infrações ambientais, entre outras fontes. "A destinação é para novos projetos ambientais e não para pagar manutenção de parque, que deveria ser feita com dinheiro do orçamento", afirma Natalini, crítico da gestão Haddad e da redução do número de funcionários nas áreas verdes da cidade.

No parque da Aclimação, segundo duas das quatro funcionárias da limpeza que sobraram, o serviço era feito por 23 pessoas, nos 112 mil m<sup>2</sup>. Dos dois banheiros, só um está aberto. Em frente ao fechado, uma lata de lixo coberta por um pedaço de madeira e rodeada por mosquitos já seria o suficiente para afastar qualquer desavisado.

"Mesmo as folhas no chão, não era para ser assim", afirma a personal trainer Alessandra Mansour, 37. "Mas hoje até que está limpo", completa. "Acho que é mais o vento que está limpando", rebate outra frequentadora.

## **OUTRO LADO**

Os parques municipais de São Paulo não ficarão sem manutenção, limpeza e segurança, de acordo com o secretário do Verde e do Meio Ambiente, Rodrigo Ravena. "Estão mantidos minimamente segurança, manejo e manutenção", diz.

Ele afirma que os contratos estão em fase de renegociação com as empresas terceirizadas. "Tenho obrigação de renegociar, por conta de crise econômica e queda de arrecadação." O objetivo da Prefeitura de São Paulo é que as empresas que já têm contratos assumam os serviços em mais parques e por valor menor. "A média da economia, por contrato, é de 20%."

Hoje, esses serviços nos 107 parques da cidade consomem R\$ 14 milhões ao mês. "Tenho que readequar esse reequilíbrio financeiro que a cidade tem que fazer com o serviço", afirma o secretário. A negociação se estende há dois meses e, segundo Ravena, nos próximos "15 a 20 dias" a situação estará normalizada. "Houve diminuição de serviço? Houve em alguns parques, em outros, não."

Ravena lamenta que a secretaria tenha precisado usar cerca de R\$ 2 milhões em recursos do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (Fema) para o custeio dos contratos, mas diz que foi necessário e obteve autorização dos órgãos de controle.

Sobre o Ibirapuera, ele diz que não haverá prejuízos, pois conta com a presença da Guarda Civil Metropolitana (GCM). "Não está abandonado o parque, nem estará."



OFÍCIO Nº 20150130a

São Paulo, 30 de janeiro de 2015

Exmo. Sr. Fernando Haddad  
 Prefeito da Cidade de São Paulo

Prezado Senhor Prefeito,

Na última vez em que falamos a respeito do Parque Augusta, o senhor mostrou-se interessado em conhecer nossos argumentos com mais profundidade. Pois bem: nossos argumentos estão plenamente contemplados, na última resolução do CONPRESP que, em 27 de janeiro último, aprovou o projeto apresentado pelos proprietários do terreno. Agora será possível que o Parque Augusta seja entregue à população ainda em sua gestão, dado que os proprietários já lhe ofereceram a possibilidade de implantação do Parque de imediato,

Saiba que os milhares de moradores e frequentadores do bairro da Consolação, que têm, de fato, amor pela cidade, que são produtivos e ordeiros, estão muito satisfeitos com o trabalho realizado pelo CONPRESP, que, sob a presidência da arquiteta Nádia Somekh, cumpre o seu papel sem se deixar intimidar por minorias radicais, porém barulhentas.

Parabéns, senhor Prefeito, por fazer parcerias com a iniciativa privada. Esperamos que essas parcerias possam, cada vez mais, beneficiar a nossa cidade e possibilitar que os recursos da Prefeitura sejam preservados e efetivamente destinados para projetos que realmente os exigem.

Atenciosamente,

Lia Zalszupin

Vice-presidente

[vicepresidenciaamacon@gmail.com](mailto:vicepresidenciaamacon@gmail.com)

(11) 9 9799 2400

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS CNPJ  
 20.947.371/0001-92 Praça Franklin Roosevelt, 128 cj 1402 São Paulo – SP CEP 01303-020

11:36 30/01/2015 03:42:97 SEM PROTOCOLO





OFÍCIO Nº 20150303

São Paulo, 3 de março de 2015

Exmo. Sr. Fernando Haddad  
 Prefeito da Cidade de São Paulo

Ref.: **Parque Augusta com prédios**

Prezado senhor Prefeito,

Queremos, em primeiro lugar, expressar nossa solidariedade, e nosso repúdio ao assédio que o senhor está sofrendo, por parte dos pseudoativistas radicais, que "exigem" o Parque Augusta em 100% do terreno.

Analisando, ao longo do tempo, a polêmica em torno do Parque Augusta, surge uma pergunta que não quer calar: a quem interessa tanto empenho e radicalismo envolvendo o Parque Augusta? Por que o extremo interesse de políticos de diversos partidos, ou de certos grupos, pelo assunto? E por que é tratado como se fosse a única demanda da região? Afinal, são esses interesses que têm impedido, sistematicamente, pelo menos desde 2003, a existência e a fruição do Parque!

Depois da justa e competente aprovação do projeto pelo CONPRESP, fomos surpreendidos pelo comunicado do Ministério Público, segundo o qual o dinheiro repatriado "do Maluf" será usado **prioritariamente na aquisição do Parque Augusta**.

É absurdo usar esse dinheiro desta forma, sendo que para o Parque já existe solução imediata e para as creches, por exemplo, não! Há que se ter em conta, ainda, que a recente invasão do terreno pelos pseudoativistas ilustra suficientemente o que representa a pretendida autogestão do espaço: shows com música altíssima até a madrugada, comércio ilegal de bebidas, tráfico e consumo de drogas, depredação do meio ambiente e patrimônio, uso da área como banheiro e motel a céu aberto.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS  
 CNPJ 20.947.371/0001-92 Praça Franklin Roosevelt, 128 cj 1402 São Paulo – SP CEP 01303-020

15:14 03/03/2015 03:59:27 SEM PRODUÇÃO

Desejamos, senhor Prefeito, apelar, uma vez mais, para o bom senso – não use dinheiro público repatriado para desapropriar um Parque para o qual a solução já existe – destine esse dinheiro a outras prioridades que dependem exclusivamente de dinheiro público, como o senhor bem lembrou, com relação às creches. Não ceda a interesses de uma minoria que, há anos, atrasa a implantação do Parque.

A população da cidade – carente e atenta às necessidades mais prementes – não vai perdoar o uso do dinheiro público para desapropriar um Parque, em detrimento de creches, saúde, educação e moradia!

Pedimos, mais uma vez, que, com a sua firmeza em não desapropriar o terreno, continue defendendo o que é de todos do sequestro praticado por alguns radicais. A cidade merece o Parque Augusta, em parceria com a iniciativa privada, ainda na sua gestão!

Sempre à disposição, subscrevemo-nos,

respeitosamente,



Marta Lília Porta

presidente

[presidenciaamacon@gmail.com](mailto:presidenciaamacon@gmail.com)



Lia Zalszupin

vice-presidente

[vicepresidenciaamacon@gmail.com](mailto:vicepresidenciaamacon@gmail.com)

telefone para contato: (11) 9 9799 2400

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS



*Cópia / Alimbal*

São Paulo, julho 01 de 2015

OFICIO Nº 20150703b

À  
 Prefeitura Municipal de São Paulo  
 Secretaria Municipal de Segurança Urbana  
 Comando Gerai  
 Comandante Gil P. Menezes



**Assunto: Situação Parque Augusta**

Ilmo Comandante:

Em primeiro lugar, gostaríamos de agradecer o trabalho dos guardas civis municipais, encarregados de abrir e fechar o portão do Parque Augusta. Ontem passamos por lá, e vimos dois deles junto ao portão.

Soubemos que os ativistas que estão entrando no Parque (e inclusive incomodando os moradores do entorno com batucadas e gritarias todas as tardes) entraram em contato com alguns guardas civis, tentando negociar um horário diferenciado para o fechamento do portão. Como sempre, esses ativistas excluem deliberadamente dessa discussão os moradores do entorno, os proprietários do terreno, o CONSEG Consolação, a AMACON (Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências), etc.

O diálogo que estão propondo que seja realizado no interior do "Parque" não será democrático, porque qualquer pessoa que expresse opinião contrária à desse grupo será hostilizada e massacrada publicamente – como vem acontecendo regularmente desde dezembro de 2013, quando o prefeito Haddad promulgou o decreto de criação do Parque. Esse grupo é uma minoria radical, que não mora na região, e promove espetáculos de som altíssimo durante a noite toda; querem impor seus hábitos e seus gostos à população da região, em grande parte, constituída de idosos que apenas querem o Parque para passear, tomar sol e descansar, e não ouvir música de qualidade duvidosa e altíssimo volume.

O terreno esteve ocupado ilegalmente por esses ativistas, de 17 de janeiro a 4 de março deste ano – período em que eles intervieram no ambiente, plantando árvores e mexendo em trilhas; tocaram música altíssima, impedindo o descanso dos moradores e também das pequenas aves que habitam no local; promoveram um evento em que centenas de pessoas entraram no parque, não preparado para tal número – e o resultado foi lixo, urina e fezes por todas as partes do bosque; consumiram drogas e

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS  
 CNPJ 20.947.371/0001-92 Praça Franklin Roosevelt, 128 cj 1402 São Paulo – SP CEP 01303-020  
 CONSEG Consolação Higienópolis Pacaembu, Rua João Guimarães Rosa, 218. Praça Roosevelt,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILZA TOSHIKO YOSHITOME, liberado nos autos em 23/08/2016 às 18:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 2466BAB.

álcool livremente, com uma ocasião em que foi necessário chamar uma ambulância, devido a um caso de overdose.

Os moradores da região repudiam esse modelo de autogestão, que os ativistas chamam de "iniciativa popular espontânea". Isso não é parque. Parque é um local para descansar, para contemplar a natureza, para ouvir pássaros, e não barulho. Acima de tudo, os elementos que estão no interior do parque e que estão tentando esse contato com a GCM para conseguir autorização para que o terreno fique aberto após as 18 horas NÃO representam a "população", como dizem eles, nem mesmo os moradores do entorno. Representam apenas seus próprios interesses de promoção de desordem urbana e desrespeito às leis.

O terreno separado por tapumes – que os ativistas reivindicam – jamais foi utilizado à noite, porque havia ali um estacionamento – jamais houve piqueniques, jamais houve passeio ali – em horário algum. E as atividades propostas por esse grupo são totalmente inadequadas aos moradores da região – em sua grande maioria, constituída de idosos.

Em um bosque em que não há iluminação, em que as trilhas são irregulares e acidentadas, em que já houve um caso de queda e fratura de perna, não há justificativa para pleitear horário diferenciado para o fechamento.

Esperamos ter nossas justificativas acolhidas, e colocamo-nos à sua disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.



Maria L. Porto  
Presidente

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS  
CNPJ 20.947.371/0001-92 Praça Franklin Roosevelt, 128 cj 1402 São Paulo – SP CEP 01303-020  
CONSEG Consolação Higienópolis Pacaembu. Rua João Guimarães Rosa, 218. Praça Roosevelt.





CÓPIA

OFÍCIO Nº 20151105

São Paulo, 5 de novembro de 2015

**Ref.: Parque Augusta**

Exmo. Sr. Fernando Haddad  
Prefeito da Cidade de São Paulo

Prezado Senhor Prefeito,

Depois da reunião que tivemos com a Secretaria de Relações Governamentais, em 19 de agosto, reunião à qual compareceram também representantes da Secretaria de Cultura e da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, a AMACON - Associação dos Moradores e Amigos da Consolação e Adjacências, a única entidade que representa legitimamente os moradores e trabalhadores da região, vem mais uma vez solicitar uma audiência com o senhor prefeito, e reiterar sua reivindicação em favor da parceria entre o poder público e a iniciativa privada para a destinação do Parque Augusta. Somos favoráveis às parcerias, não somente para nossa região, mas para toda a cidade como uma solução moderna e de sucesso. Alguns bons exemplos são a Praça Victor Civita e o Bosque do Brooklin.

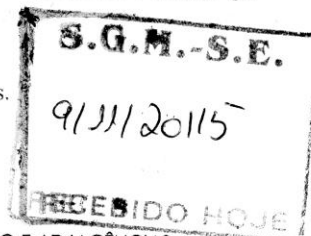
Nossos argumentos estão plenamente contemplados na última resolução do CONPRESP que, em 27 de janeiro último, aprovou o projeto apresentado pelos proprietários do terreno, projeto esse que garante “ônus zero” para a Prefeitura na implantação e, sobretudo, na manutenção do Parque. Saiba que os milhares de moradores e frequentadores do bairro da Consolação, que têm, de fato, amor pela cidade, estão muito satisfeitos com o trabalho realizado pelo CONPRESP, que, sob a presidência da arquiteta Nádia Somekh, cumpriu o seu papel sem se deixar intimidar por minorias radicais e barulhentas que retardam a implantação do Parque Augusta há, pelo menos, 15 anos.

Senhor Prefeito, o modelo de “autogestão” que os radicais defendem para o Parque, do qual os vizinhos têm sido vítimas, ofende os direitos dos demais cidadãos. A “autogestão”, da qual tivemos amostra durante a “ocupação” no início do ano, constou de festas e baderna noites adentro até o amanhecer, acúmulo de lixo, uso de drogas e álcool, depredação e vandalismo sobre o pouco que resta das construções (pórtico e casa), uso do terreno como banheiro público e motel a céu aberto, e atitudes insanas de ativistas subindo em árvores, desbravando trilhas, acendendo fogueiras, e outras ações que colocam em risco a flora e a fauna que eles dizem tanto defender.

Há algumas perguntas que nos fazemos e para as quais não encontramos respostas.

Que interesses esses grupos radicais atendem?

Quem financia essas pessoas e suas ações?



ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS  
CNPJ 20.947.371/0001-92 Praça Franklin Roosevelt, 128 cj 1402 São Paulo – SP CEP 01303-020

Por que tanta pressão especificamente sobre o projeto para esse terreno?

Como se explica que um promotor que deveria defender o Patrimônio Público se empenhe tanto em destinar dinheiro público para um parque que pode ser implantado e mantido sem ônus para a Prefeitura?

Onde está escrito, na lei de criação do Parque, que a área a ele destinada é obrigatoriamente de 100%?

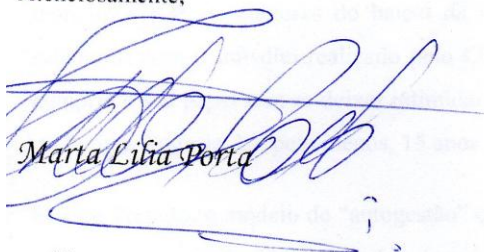
Por insistência desses grupos radicais, o terreno já foi aberto, sem que houvesse a menor condição para isso – trilhas sem tratamento; ausência de banheiros, iluminação, segurança; obstáculos de todo tipo. Um risco para a população. Felizmente, prevaleceu o bom senso, e, visando a segurança dos frequentadores, a justiça determinou novamente que fosse fechado.

Senhor Prefeito, temos acompanhado sua gestão em prol de uma cidade mais harmoniosa, com ciclovias e criação de espaços para mais convivência entre as pessoas. Queremos usufruir do Parque Augusta como um espaço de paz e contemplação, de respeito à natureza, de caminhadas ao ar livre, de recreação, com segurança, iluminação e limpeza. Se para isso o “preço” a pagar é termos um conjunto de prédios – que vem se somar às centenas de milhares de empreendimentos que se erguem diariamente em toda a cidade – e que se responsabilizará pela implantação e manutenção das árvores e do Parque – que assim seja.

Dado que os proprietários já lhe ofereceram a possibilidade de implantar o Parque Augusta imediatamente, será possível entregá-lo à população ainda durante a sua gestão. Esperamos que esta parceria seja logo efetivada, e que os tais recursos do Maluf sejam encaminhados para onde são realmente necessários, ou seja, para a redução do déficit de creches desta cidade. A solução para tudo isso já existe, e está em suas mãos!

A AMACON solicita, uma vez mais, uma oportunidade para conversar pessoalmente sobre o tema.

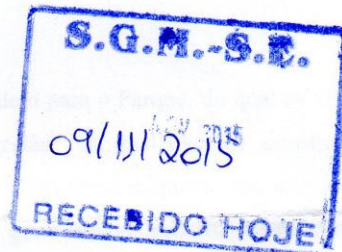
Atenciosamente,

  
Marta Lívia Porta

presidente

[presidenciaamacon@gmail.com](mailto:presidenciaamacon@gmail.com)

(11) 9 6915 8383



ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS  
CNPJ 20.947.371/0001-92 Praça Franklin Roosevelt, 128 cj 1402 São Paulo – SP CEP 01303-020

**Escritórios Associados:**

Campilho, Ribeiro Telles, Schiappa Cabral, Ulrich & Associados **Portugal** • Bakmas & Associados **Argentina** • José Maria Cameiro Da Cunha – **EUA – Flórida**  
Carlos De Freitas Escritório De Advogados **Angola** • Bayer Rechtsanwaltsgesellschaft Mbh **Alemanha** • Deheng Law Office **China**

Mário Sérgio Duarte Garcia  
Mário de Barros Duarte Garcia  
Heloisa Bonciani Nader Di Cunto  
José Carlos Baptista Puoli  
Anna Christina Jimenez Pereira  
Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
Caio Mário Fiorini Barbosa  
Vanessa Scuro  
Jayr Viegas Gavalção Jr  
Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
Guilherme Caffaro Terra  
Antonio Carlos Petto Junior  
Alexander Fernandes de Andrade  
Adriana Siqueira Faustó  
Juliana Oide Pestana  
Cesar Augusto Alcmin Jacob  
Raquel Guerreiro Braga  
Paulo Roberto Fogarolli Filho  
Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
Michelle Santacroce de Mello  
Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
Sílvia Poggi de Carvalho  
Roberto Junqueira S. Ribeiro  
Natália Japur  
Lucia Silveira Frias  
Ricardo Luiz Iasi Moura  
Wilson de Toledo Silva Jr  
Verônica Sprangim  
Francisco Ribeiro Gago  
Ana Cristina de Moura Carvalho  
Arthur Liske  
José Antônio Costa Almeida  
Fernanda Mayrink Carvalho  
Gabriela Braz Aidar  
Nathália de Oliveira Dias Soares  
Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
Gabriel Bortolato  
Lucas Tavella Michelan  
Raphael Bittar Arruda

Marcelo Terra  
Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
Flávio Augusto Cici vizzo  
Paula M Szant o Mendes dos Santos  
Eliane Ribeiro Gago  
Renata Lorena Martins de Oliveira  
Douglas Nadali n da Silva  
Natalie Coll et Feitos a Lange  
José Ricardo dos Santos Luz Jr  
Flávio Cascaes de Barros Barreto  
Gabriel a G. Quartucci Guarit á Bent o  
Francisco Capote Valent e  
José Guil herme G. Siqueira Dias  
Marcelino André Stein  
Fernanda Inhasz  
Gabriela Ordine Frangiotti  
Thiago Borges Marra  
Bárbara Pupin de Almeida  
Marina de C. Pinheiro da Silveira  
Daniel Luiz Yars hell  
Pedro Rizzo Batlouini

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Albatroz”)**, com sede em São Paulo – SP, na Avenida Juscelino Kubitscheck, 1830, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.906/0001-83, e-mail [juridico@setin.com.br](mailto:juridico@setin.com.br), e **FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Flemingo”)**, com sede em São Paulo/SP, na Av. Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar, sala 1001, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.901./0001-50, acompanhadas por seus advogados, nos autos da ação civil pública em epígrafe, proposta pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (“MP”)**, apresentam

**CONTESTAÇÃO,**

conforme razões de fato e de direito a seguir deduzidas.

- I -

## SÍNTESE DA INICIAL

1. Por meio da presente demanda, o Ministério Público resumidamente alega que:

- a. em **2006**, a Promotoria de Justiça do Meio Ambiente de São Paulo instaurou Inquérito Civil (n.º 014/2006) para apuração de eventual violação à legislação ambiental no que tange aos Imóveis localizados entre as Ruas Augusta, Marques de Paranaguá e Caio Prado;
- b. em **2015**, a partir de representações do OPA (Organismo Parque Augusta) e da SAMORCC (Sociedade de Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro Cerqueira Cesar), a Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital instaurou um segundo Inquérito Civil (n.º 121/2015) *“para verificar eventuais irregularidades e omissões administrativas durante o processo de aprovação e licenciamento de empreendimento imobiliário das demandadas..., que pretendia construir pelo menos quatro edifícios nos terrenos referidos, registrados sob matrículas 12.952 (com 7600m<sup>2</sup>) e 12.953 (com 16.133m<sup>2</sup>) junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital”*;
- c. de acordo com as representações originadoras do segundo Inquérito Civil, nos processos de aprovação dos empreendimentos imobiliários no local, em trâmite perante a Municipalidade de São Paulo, *“teria havido desobediência às obrigações constantes na matrícula 12.953 do citado 5º Cartório de Registro de Imobiliário”*;
- d. sobre os dois terrenos, contíguos, embora formalmente separados, em 1902, foi construído o Palacete Uchôa (demolido em 1974);



3.

- e. o terreno da Rua Caio Prado (Matrícula n.º 12.953) foi aumentado em 4.400m<sup>2</sup> e redução de mesma proporção ocorreu no da rua Augusta (Matrícula n.º 12.952), de modo que o primeiro, hoje, possui 16.133m<sup>2</sup> e o segundo, 7.600m<sup>2</sup>;
- f. conforme requerimento de averbação apresentado ao Cartório de Registro de Imóvel em 13/08/1974, a “proprietária do imóvel se obrigou mediante termo de compromisso firmado com a Municipalidade de São Paulo a uma série de obrigações *propter rem*”;
- g. “a parte atingida pela restrição ambiental era a área remanescente da transcrição 17.942, de 4.400m<sup>2</sup>, e não todo o terreno”;
- h. “foi lançada na matrícula 12.953 a averbação n. 4, de 5/9/1986, decorrente de Termo de compromisso firmado no dia 29/8/1975 entre a então proprietária Teijin do Brasil e a Municipalidade de São Paulo, com as seguintes condições e normas a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante a edificações e suas características...”;
- i. “assim, foram estipuladas obrigações *propter rem* e conferidos ao Município de São Paulo direito de uso..., inclusive com cláusula penal”;
- j. em 04/09/1986, foi firmado instrumento de re-ratificação do termo de compromisso, que “não implicou na revogação das anteriores restrições e consequências acordadas e constantes no Termo de Compromisso de 1975”;
- k. a cláusula penal contida no Termo de Compromisso equivale, segundo o MP, ao valor do terreno onde situada a área verde;
- l. as violações aos termos de compromisso, decorrentes de podas irregulares e de má conservação, impõem a aplicação de multa

4.

- equivalente ao valor da parte do terreno onde está a área verde (ou a perda do terreno onde se encontra a vegetação);
- m. além disso, os portões deveriam ficar abertos até a decisão do licenciamento administrativo para construção ou até a desapropriação ou aquisição pela Municipalidade;
  - n. durante o período de abertura, os usuários não puderam contemplar, somente transitar, com real possibilidade de destruir mudas;
  - o. os ativistas chegaram a abrir os portões por 40 dias, mesmo sem autorização judicial;
  - p. o indevido fechamento dos portões pelas Rés, em 30/12/2013, gera dano moral coletivo.

2. Diante das alegações acima sintetizadas, o MP pede:

- a. a condenação, solidária, das Rés Flamingo e Albatroz à **perda do valor correspondente à área verde ou à perda da própria área verde do terreno de matrícula 12.953**, do 5º CRI-SP, por infração às obrigações *propter rem* do Temo de compromisso firmado em 29/8/1975 e o instrumento de re-ratificação firmado em 04/09/1986, notadamente a não preservação e a não manutenção da vegetação, observando-se, para tanto, a divisão física já efetivada por meio de tapumes pelas próprias demandadas;
- b. a condenação, solidária, das Rés Flamingo e Albatroz ao pagamento de **indenização por danos morais coletivos de até R\$500.000,00 por dia, desde 30/12/2013 até a efetiva abertura dos portões do terreno de matrícula 12.953 do 5º CRI-SP**, considerando-se a infração à obrigação *propter rem* de natureza social, ambiental e urbanística do

5.

termo de compromisso firmado em 29/8/1975 e instrumento de re-  
ratificação, firmado em 04/09/1986, excluídos os dias em que a abertura  
parcial se deu por decisão judicial ou ocupação da população;

- c. *“Se for o caso, determinar que a multa referente ao valor da área verde e a indenização por danos morais coletivos devidos pelas demandadas ... sejam compensados no momento da aquisição ou desapropriação pelo Município de São Paulo dos terrenos de matrículas 12.952 e 12.953, do Cartório de Registro de Imóveis da Capital”.*

3. Com o devido respeito, a temerária  
pretensão não prosperará. Vejamos.

- II -

## **PRELIMINARMENTE IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA**

4. À luz dos fatos e pedidos acima  
sintetizados, o Ministério Público atribuiu à causa o exorbitante e não  
fundamentado valor de R\$ 36.870.847,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e  
setenta mil, oitocentos e quarenta e sete reais).

5. Cuidando-se de ação civil pública cujo  
pedido é a indenização por supostos (i) danos morais coletivos e (ii)  
urbanístico-ambientais, sem conteúdo econômico imediato, excessiva e  
abusiva a atribuição feita pelo MP.

6. Ainda que venha a ocorrer alguma  
condenação (o que se admite por argumento extremo), certo é que, em relação  
à pretendida indenização (ou multa) por suposto descumprimento de obrigação  
prevista no Termo de Compromisso, firmado com a Municipalidade, inevitável a

6.

apuração **técnica** do exato “valor do dano” em fase de liquidação, sendo impossível quantificar subjetivamente com precisão o valor econômico da demanda.

7. O mesmo se diga em relação ao temerário pedido de indenização por dano moral coletivo, em que o Ministério Público, sem qualquer parâmetro de comparação ou critério, aleatoriamente postula indenização de *até* R\$500.000,00 por dia.

8. Ante a falta de parâmetros técnicos seguros, deve-se, *permissa venia*, aplicar o **princípio da razoabilidade**, evitando-se onerar ou de qualquer forma prejudicar as Rés, mediante a fixação de valores elevados ou que não encontrem respaldo em elementos consistentes, tal como feito pelo MP na exordial.

9. Além do mais, é o entendimento majoritário, tanto da doutrina quanto jurisprudência brasileiras que, **em se tratando de ação civil pública, o valor da causa é ESTIMATIVO, não podendo ser irrisório, nem tampouco exorbitante.**

10. Nesse sentido, são os ensinamentos do doutrinador ÉDIS MILARÉ:

“Como é sabido, toda causa deve ter um valor cifrado em moeda, por força do que dispõe o art. 258 do CPC. A seguir, o art. 259 do CPC estabelece que o valor da causa obedece ao critério do proveito econômico da demanda e deve ser fixado pelo autor, prestando-se a determinar a competência (art. 91 do CPC), o procedimento a ser observado (art. 275, I, do CPC), as custas processuais (art. 19 do CPC) e os honorários de advogado pela sucumbência (art. 20 do CPC). O mesmo critério é adotado quando se trata de ação civil pública (...) Entretanto, como já expusemos alhures, **em alguns casos é extremamente difícil ou mesmo impossível estimar-se, logo nos primeiros passos de uma ação civil pública ambiental, o valor total do dano a ser reparado ou indenizado, ou da obrigação de fazer ou não fazer que se pretende impor ao réu. Isso porque, o meio ambiente, além de ser um bem essencialmente difuso, possui em si valores intangíveis e imponderáveis que escapam às valorações econômicas e**



7.

**financeiras, revestindo-se de uma dimensão simbólica e quase sacral.** Nas causas cíveis em geral, quando não houver possibilidade de mensuração imediata do proveito econômico envolvido na demanda, o valor dado à causa deverá ser meramente indicativo para fins de alçada, de forma que não seja atingida quantia exorbitante. Essa é a orientação jurisprudencial adotada nas generalidades das demandas, inclusive as ambientais, por determinação do art. 19 da Lei 7.347/1985, que autoriza a aplicação subsidiária do Código de Processo Civil à ação civil pública, naquilo que não a contrarie. **Assim, à vista da impossibilidade de se mensurarem economicamente o meio ambiente ou os efetivos e potenciais danos ambientais, devesse sempre atribuir às ações civil públicas ambientais um valor apenas simbólico, limitado a estimativa plausível, em homenagem ao princípio da razoabilidade, que orienta o direito processual civil”<sup>1</sup>**

11. No mesmo sentido, o posicionamento do E. Tribunal de Justiça deste Estado de São Paulo:

“Agravado de Instrumento. **Ação civil pública ambiental.** Pretensão de condenação dos réus ao cumprimento da obrigação de fazer, consistente na apresentação, a CETESB, de projeto de recuperação de área degradada (PRAD); da obrigação de não fazer, consistente na abstenção de efetuar qualquer desmatamento, reforma e construção na área descrita na inicial; **no pagamento de indenização dos danos morais coletivos ambientais. Valor da causa que, em ação civil pública, é sempre estimativo. Ausência de conteúdo econômico, ou de perseguição de benefício econômico Impossibilidade de aplicação, por analogia, do art. 259, II, do CPC. Hipótese de incidência do art. 258, do CPC. Redução determinada. Impugnação ao valor da causa acolhida.** Recurso não provido.” (TJ/SP, 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, AI 0037364-89.2012.8.26.0000, Relatora Des<sup>a</sup>. Zélia Maria Antunes Alves, j. 31/07/2014)

**“IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA AMBIENTAL. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO DOS RÉUS AO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS AO MEIO AMBIENTE. VALOR DA CAUSA QUE, EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA, É SEMPRE ESTIMATIVO. AUSÊNCIA DE CONTEÚDO ECONÔMICO EM DEMANDAS DE TAL NATUREZA. INCIDÊNCIA DO ART. 258 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NA ESPÉCIE. REDUÇÃO DETERMINADA. INCIDENTE ACOLHIDO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.**

<sup>1</sup> MILARÉ, Édis. Direito do ambiente: 8ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, pág. 1457-1458.

8.

(...) *In casu*, nada obstante tratar-se de ação civil pública ambiental, o Órgão Ministerial deu à causa o exorbitante valor de R\$ 11.516.341.226,94 (onze bilhões, quinhentos e dezesseis milhões, trezentos e quarenta e um mil, duzentos e vinte e seis reais e noventa e quatro centavos), montante que corresponderia, em tese, ao ressarcimento dos danos ambientais causados pelos réus.

Ora, como acima explanado, as ações civis públicas ambientais tem por principal escopo a proteção do meio ambiente, não se prestando, desse modo, para a persecução de benefícios econômicos, motivo pelo qual inaplicável ao caso o art. 259 do Código de Processo Civil:

(...) Destarte, tratando-se de causa na qual o valor atribuído se dá por mera estimativa (art. 258 do CPC), observando-se, outrossim, a circunstância de que o montante não deveria servir de óbice à parte vencida, **reputo razoável a redução do valor da causa para R\$ 100.000,00 (cem mil reais), possibilitando, todavia, sua real apuração em momento oportuno.**” (TJ/SP, 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, AI 2076922-63.2014.8.26.0000, Des. Rel. Paulo Alcides, j. 26/11/2015)

**IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. Ação civil pública ambiental. Ocupação de área de preservação permanente.** Dadas as circunstâncias do caso, o valor não pode ser exorbitante, tal como atribuído pelo autor, nem irrisório, conforme requerido pelos réus. Fixação que deve observar o princípio da razoabilidade e proporcionalidade. Decisão parcialmente reformada. Recurso conhecido e provido em parte.

I – Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra decisão de fl. 10 (fl. 15 do feito na origem) que, em sede de impugnação ao valor da causa, retificou o montante atribuído pelo autor na inicial da ação civil pública movida em face de Antonio Camilotti e outra, de R\$ 1.093.532,96 (valor venal do imóvel) para R\$ 1.579,60 (custo estimado pelo órgão ambiental para recuperação do dano).

(...) Mostra-se de rigor a fixação de um valor que não seja irrisório, tampouco exorbitante. **Considerando os critérios de razoabilidade e proporcionalidade, mostra-se prudente arbitrar, neste momento, o valor da causa em R\$ 5.000,00, mesmo porque eventual e futura condenação não ficará condicionada a este importe.**” (TJ/SP, 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, AI 2203197-57.2014.8.26.0000, Rel. Des. Vera Angrisani, j. 05/03/2015)

**“VALOR DA CAUSA. Ação ambiental.** Chácaras Jamaica. Parcelamento não implantado e cobertura vegetal preservada

9.

na maior parte. **Valor atribuído a partir do custo de implantação do loteamento.** - A agravante tem razão, por vários motivos..... Outro, o **AUTOR EQUIPARA O VALOR DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO COM O VALOR DO DANO AMBIENTAL, QUANDO A RELAÇÃO ENTRE ELAS É NENHUMA; se esse é o objeto da lide, outra valoração há de ser feita.** Outro ainda, a atribuição do valor da causa pelo autor há de manter alguma razoabilidade frente aos fatos e ao pedido, nenhuma tendo sido demonstrada no caso presente. Outra mais, **CABE AO JUIZ EXAMINAR COM MAIS CUIDADO O VALOR ATRIBUÍDO PELA PARTE ISENTA DOS ÔNUS PROCESSUAIS E QUE NENHUM RISCO CORRE, PARA QUE A ATRIBUIÇÃO NÃO SE TRANSFORME NUMA FORMA INDIRETA DE NEGAR JURISDIÇÃO AOS RÉUS, QUE NÃO GOZAM DA MESMA ISENÇÃO** e que (a) sofrem a indisponibilidade conforme o valor destacado e (b) pagarão o preparo de eventual recurso a partir desse valor maior, se outro não for indicado na sentença. Hipótese que justifica o arbitramento pelo juiz. Agravo provido para estabelecer em R\$ 1.500.000,00 o valor da causa, para efeito de alçada.

Trata-se de agravo contra a decisão de fls. 41/42, aqui fls. 21/22, que rejeitou a impugnação ao **valor da causa indicado pelo Ministério Público de R\$ 36.136.971,30.** Entendeu o juiz que 'tratando-se de ação civil pública, o valor da causa é genérico, não tendo conteúdo imediato....' (TJ/SP, 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, AI nº 2163027-43.2014.8.26.0000, Rel. Des. Torres de Carvalho, j. 05/02/2015, destaques nossos)

12. Esse também é o entendimento do E.

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO - DIREITO AMBIENTAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - INCIDENTE DE IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA - PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE - RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL - IMPOSSIBILIDADE DE VALORAÇÃO ECONÔMICA - VALOR ATRIBUÍDO - RAZOABILIDADE 1. O valor da causa em ação civil visando à proteção ao meio ambiente - bem que não pode ser quantificado econômica e financeiramente - deve ser estimado em um montante plausível, de acordo com critério de razoabilidade. Leva-se em consideração, por um lado, a importância do bem protegido e, de outro, se o exercício do direito de defesa pela parte contrária não está sendo inviabilizado.**

**2. Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público com o objetivo de impor medidas necessárias à preservação de Reserva Particular do Patrimônio Natural situada em propriedade de empresa mineradora. Adequação e pertinência à relevância da demanda do valor atribuído à causa, de**

**R\$500.000,00.”** (TJ/MG, Câmaras Cíveis Isoladas / 5ª  
CÂMARA CÍVEL, AI 10693120017639001-MG, Rel. Des. Áurea  
Brasil, j. 28/02/2013, n.a.)

13. Além do mais, importa registrar que se o valor da causa for mantido no exorbitante patamar da exordial, tal situação poderá acarretar **prejuízo processual** às Rés.

14. Nesta hipótese, as **despesas processuais serão bem maiores**, especialmente as custas (mas não apenas estas) concernentes a eventual preparo de apelação, computadas na base de **4%** sobre o valor da causa, nos termos do art. 4º, inciso II, da Lei Estadual nº 11.608, de 29.12.2003, alterada pela Lei Estadual nº 15.855, de 09.12.2015.

15. E esse aumento dos custos financeiros da demanda não atingiria o MP, que é dispensado do pagamento das custas, emolumentos e outros encargos, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 7.347/85.

16. Com o devido respeito, a dispensa no pagamento das custas, emolumentos e outros encargos, em certas ocasiões – como se vê no caso em questão, s.m.j. –, acaba por ocasionar o exagero na atribuição do valor dado à causa, sem que a parte tenha receio das consequências de eventual improcedência do pedido.

17. Na esteira do que já foi consignado nesta Impugnação, não se discute que *“como regra, o valor da causa deve espelhar o conteúdo econômico pleiteado pelo autor.”*

18. Todavia, também certo é que *“por vezes o autor é encorajado a pleitear valores evidentemente incompatíveis com o dano sofrido, o que se reflete no valor da causa, e conseqüentemente, no cálculo das custas processuais, em **claro prejuízo à parte que pode vir a, eventualmente, arcar com elas, o que não é o caso**”, do Impugnado, já que*



11.

isento pela Lei 7.347/85 (TJ/SP, AI nº 0254854-43.2012.8.26.0000, Rel. Des. Osvaldo Palotti Junior).

19. Se a manutenção do valor causa no patamar proposto pelo MP poderá vir a acarretar prejuízo processual, certo é que, no dia a dia, isso já representa obstáculo **no desenvolvimento de suas atividades empresariais**. Vejamos.

20. Como é sabido, as Rés integram grupos econômicos de renomadas empresas atuantes no ramo da incorporação imobiliária. E, para o desenvolvimento de seus empreendimentos, rotineiramente, obtêm-se financiamento perante diversas instituições financeiras, razão pela qual o simples fato de existir uma causa com o **valor exorbitante atribuído pelo MP**, ainda que, *data venia*, se tenha certeza da total **improcedência** da aventura jurídica, faz com que as Rés se deparem com inúmeros embaraços para a realização de seus negócios, sendo, por exemplo, alvo de inúmeros questionamentos.

21. Sendo assim, por mais este motivo, o valor dado à causa merece redução, com o que se prestigiará a garantia constitucional da ampla defesa e o princípio do devido processo legal.

22. Diante do exposto, as Rés requerem seja **acolhida esta impugnação** para que se reduza o valor da causa a **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, quantia esta absolutamente razoável frente ao absurdo pleito do MP e que cumpre com certeza a finalidade do disposto no artigo 291 do Código de Processo Civil/15.

- III -

**DOS FATOS**

23. A corr  ALBATROZ   sociedade que *“tem por objeto único e exclusivo, a incorpora o, constru o e venda, nesta consideradas todas as formas de aliena o, de unidades de empreendimento a ser desenvolvido nesta Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sobre dois terrenos localizados na confluência das Ruas Augusta com Caio Padro e Marquês de Paranaguá, objeto das matrículas 12.952 e 12.953, do 5  Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca”* (cláusula quarta de seu Contrato Social – fls. 1868/1878).

24. A corr  FLAMINGO, por sua vez,   sociedade que *“possui por objetivo social (a) a venda e compra de imóveis próprios, (b) a loca o de bens imóveis próprios; (c) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (d) o planejamento, a promo o, o desenvolvimento sobre o regime de incorpora o imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (e) administrar e financiar o recebimento integral de parcelas decorrentes do preço de aliena o das unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, além da prática de todos os atos relativos à sua implanta o”* (cláusula terceira de seu Contrato Social – fls. 1879/1892).

25. Assim, para fins de **promover incorpora o e construir empreendimentos imobiliários nos termos da Lei Federal n.  4.591/64**, Albatroz e Flamingo, em 30/09/2013, adquiriram **dois** imóveis localizados na confluência das Ruas Augusta com Caio Padro e Marquês de Paranaguá, objeto das Matrículas n.  12.952 (imóvel com 7.600m<sup>2</sup>, doravante denominado simplesmente **“IMÓVEL MENOR”**) e 12.953 (imóvel com 16.133m<sup>2</sup>, doravante denominado simplesmente **“IMÓVEL MAIOR”**), ambas do 5  Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme comprovam o R.15 e o R.12, das referidas matrículas, respectivamente **(docs. 01 e 02)**.



26. Esclareça-se que os dois Imóveis, embora contíguos, são física e registrariamente individualizados, sendo certo que cada qual é objeto de projeto *específico* e *independente*, para fins de futuras e distintas incorporações.

27. Até mesmo porque, conforme se denota na Matrícula n.º 12.953, sobre o Imóvel Maior (**e apenas sobre ele**) pende um “Termo de Compromisso”, firmado pelos antigos proprietários, em 1974 (substituído por outro, de 1975, e, em 1986, re-ratificado).

28. Com efeito, o Decreto Municipal n.º 9.238/70 (**doc. 03**) declarou de utilidade pública, para o fim de ser desapropriada, área com aproximadamente 17.600,00m<sup>2</sup>, que constitui parte da quadra formada pela Avenida Consolação e Ruas Caio Prado, Augusta e Marques de Paranaguá.

29. Posteriormente, o então Prefeito do Município de São Paulo, Miguel Colasuonno, através do Decreto Municipal n.º

10.766/73 (**doc. 04**), visando conciliar o interesse público de preservação ambiental com o interesse privado do desenvolvimento imobiliário, estabeleceu que o Executivo Municipal poderia revogar decretos declaratórios de utilidade pública com fulcro em interesse de preservação ambiental, liberando, conseqüentemente, o uso do terreno que contivesse área verde, desde que o proprietário se obrigasse a cumprir determinados requisitos.

30. Nessa senda, foi firmado, em 29 de março de 1974 (**doc. 05**), um Termo de Compromisso (“Termo de 1974”) nos moldes exigidos pelo Decreto n.º 10.766/73, o que ensejou a revogação do Decreto Municipal nº 9.238/70, através do Decreto nº 10.954, de 29 de março de 1974 (**doc. 6**).

31. Posteriormente, em 29 de agosto de 1975, o Termo de 1974 foi renovado pelos então adquirentes do imóvel (“Termo de 1975”) (**doc. 7**).

32. No Termo de 1975 restou expresso que seu objeto abrangia exclusivamente a área com 16.133,00m<sup>2</sup>, situada nas Ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, que corresponde justamente ao Imóvel Maior. Ou seja, o Imóvel Menor não integra o objeto do Termo de 1975 ou de qualquer outro.

33. O Termo de 1975 foi ainda objeto de re-ratificação, firmada em 04 de setembro de 1986 (“termo re-ratificador”) (**doc. 8**). Essa re-ratificação do Termo de Compromisso é objeto da Av. 5 da matrícula 12.953, substituindo os anteriores, nos seguintes termos, in verbis:

“Pelo requerimento de 05 de setembro de 1986, a proprietária CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., com sede nesta Capital, à rua Abílio Soares, n. 233, cjs. 121 a 123, inscrita no CGC/MF sob n. 47.195.318/001-39, autorizou a presente averbação para constar que, através do TERMO DE COMPROMISSO de 04 de setembro de 1986, firmado com a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, representada por seu Prefeito, Dr. Jânio da Silva Quadros, nos termos do item I do artº 39 do Decreto-lei n. 9 de 31.12.69, a mesma adquirente e requerente CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO S/A.,



em **reti-ratificação** do termo de compromisso de 29.08.75, celebrado entre a mesma Prefeitura e a primitiva titular de domínio do imóvel empresa TEIJIN DO BRASIL IMP. E EXP. LTDA., se obrigou a cumprir e respeitar as seguintes condições no tocante à edificação e uso do imóvel matriculado: A) a construir no aludido terreno edificação de caráter perene **a ser submetida à aprovação da municipalidade**, abrigo das atividades permitidas na Zona de Uso Z5, respeitando, em qualquer caso, a taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel, bem como as normas técnicas oficiais e a legislação municipal em vigor, em especial quanto a normas de segurança e leis de sons urbanos e as exigências seguintes; B) a manter, em toda a sua integralidade, a área verde existente preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas técnicas e concepção paisagística, isolando-a inclusive, para sua proteção durante a construção; C) observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente, ou por qualquer outro motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do município, a ser dada por intermédio de seu Departamento de Parques ou outro órgão competente; D) a projetar de forma que os estacionamentos e a circulação de veículos de passageiros ou cargas, bem como o abastecimento e remoção do lixo, possam ser feitos livremente, sem qualquer embaraço, sem prejuízo para a conservação e manutenção de área verde, referida no item “B” deste acordo, e de modo a não causar dificuldades que agravem o tráfego nas ruas Marques de Paranaguá e Caio Prado; E) **a elaborar o projeto de forma que em atendimento ao objetivo do Decreto 10.766/73, a área verde possa ser livremente utilizada pelo público, possibilitando inclusive o acesso para pedestres, através da mesma, entre as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá.** No mesmo TERMO DE COMPROMISSO ficou estabelecido mais pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, as seguintes condições a serem observadas pela proprietária: 1) que se reserva o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das condições estabelecidas no presente Termo; 2) que a expedição de quaisquer licenças municipais para a área objeto deste Termo somente se dará após a averbação no Registro de Imóveis competente; 3) que a violação de quaisquer das condições impostas acarretará a cassação do Alvará de Construção, Auto de Conclusão ou da Licença de Funcionamento a serem expedidos para eventuais edificações a serem executada na área após a averbação deste instrumento à margem da Transcrição Imobiliária aquisitiva da CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., independentemente das sanções impostas pela legislação vigente que rege à matéria; 4) que o presente compromisso obriga em todos os seus termos a CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., e seus sucessores, a qualquer título, na propriedade do imóvel.”

34. Veja-se, assim, que, com relação ao imóvel de 16.133,00m<sup>2</sup> (o Imóvel Maior), e apenas em relação a ele, foram assumidas determinadas **obrigações e condições para fins de sua edificação e uso.**

35. Nesse contexto, ainda em nome dos antigos proprietários, no ano de **2002**, foram protocolados processos de Alvará

de Aprovação e Execução de Edificação Nova para um empreendimento em cada Imóvel. O primeiro (n.º 2002-0.176.230-3), a ser implementado no Imóvel Maior, teria destinação residencial. O segundo (n.º 2002-0.176.233-8), a ser implementado sobre o Imóvel Menor, teria destinação não residencial.

36. Não obstante estes dois processos seguissem (como de fato ainda permanecem) sob análise da Municipalidade (Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL), no ano de 2004, o CONPRESP, por meio da Resolução n.º 23/04 (**doc. 9**), promoveu o **tombamento de alguns elementos dos dois Imóveis**, tais como “*o conjunto de espécies arbóreas e arbustivas que integram a área do bosque (lote 438) e os exemplos isolados (lotes 438 e 131)*”; bem como “*as edificações remanescentes que integram o conjunto arquitetônico do antigo colégio Des Oiseaux*” (lote 438).

37. O Lote 438 corresponde ao Imóvel Maior. O lote 131, ao Imóvel Menor.

38. Além do tombamento, por meio daquela mesma Resolução (23/04), estabeleceram-se regras relativas a recuos mínimos e altura máxima para construções (art. 2º).

39. Diante disso, em observância às restrições e regras estabelecidas pela Resolução n.º 23/04, no ano de 2008, projeto de edificação foi submetido e aprovado pelo CONPRESP (Processos n.ºs 2008-0.011.665-7).

40. Depois disso, mais precisamente em 2012, por protocolo, dois novos requerimentos foram feitos ao CONPRESP (Processos n.ºs 2014-0.255.413-0 e 2014-0.255.417-2) e também foram ali aprovados.

41. Desde então, os dois projetos seguem em fase de aprovação junto à Municipalidade de São Paulo (DEPAVE, SEL SMT etc).

42. Esclareça-se que, tal como estabelecido pelo Termo de Compromisso, o Projeto referente ao Imóvel Maior contempla a futura implantação de um Parque de uso público na área de mata.

43. Pois bem. Desde 30 de setembro de 2013 (quando imitidas na posse dos Imóveis por força de escritura pública compra e venda – **doc. 10**), as proprietárias Flamingo e Albatroz **passaram a exercer posse mansa e pacífica dos Imóveis**, arcando de forma integral com os deveres decorrentes da sua condição, inclusive com o pagamento de **IPTU (doc. 11)**, contas de **luz (doc. 12)** e de serviço de **vigilância**, prestado por empresa especializada (**doc. 13**).

44. Veja-se que as Rés passaram a guardar e a preservar toda a área dos Imóveis de sua propriedade, inclusive para que a vegetação local e as edificações ali existentes (**parte delas tombadas**) não fossem depredadas por terceiros.

45. Paralelamente a isso, contudo, enquanto Flamingo e Albatroz vinham assiduamente trabalhando na aprovação dos projetos dos dois empreendimentos junto à Municipalidade, apesar de sua diligência na guarda e preservação da área, certo é que, lamentavelmente, **por mais de uma vez, os Imóveis (Maior e Menor) passaram a ser invadidos e depredados por terceiros**.

46. Em que pese a cautela tomada para manter os Imóveis livres de ocupações irregulares (e, assim, inclusive, nos termos do Termo de Compromisso que recai sobre o Imóvel Maior, preservar a área verde), certo é, por diversas vezes, a área foi objeto de turbações e esbulhos.

47. Nesse sentido, por exemplo, no dia **17/01/2015** – sábado -, por volta das 9h da manhã, as proprietárias Flamingo e Albatroz foram surpreendidas com a abrupta **invasão** de seus Imóveis por um grupo de pessoas, em sua absoluta maioria de nome e qualificação desconhecidos, que se identificaram como integrantes do ORGANISMO PARQUE AUGUSTA (OPA) (justamente o autor da representação que deu origem à instauração do IC n.º 121/2015 pelo Ministério Público).

48. O esbulho em questão é confirmado, por exemplo, pelo **Boletim de Ocorrência** n.º 487/2015, da 78ª Delegacia de Polícia (**Doc. 14**), assim como por diversas fotografias, obtidas no dia da invasão (17/01/2015):

“Comparece o policial militar acima qualificado infirmando que foi acionado via Copom para fazer a averiguação de indivíduos que estariam invadindo o Parque Augusta. Chegando no local dos fatos, deparou-se com o cadeado do portão danificado e com cerca de trinta pessoas no interior do parque, alegando estarem apenas exercendo o direito de acesso à área verde que deveria ser livremente utilizada pelo público”







49. Veja-se que a invasão foi fruto de um ilícito movimento, organizado previamente através de página do *facebook* na *internet*. É o que se extrai da documentação anexa (**doc. 15**), da qual merecem destaque as seguintes chamadas:

“Parque Augusta é Nosso Esse Final de Semana!!!! A polícia já se foi!”

“Urgente. O Parque Augusta precisa de Você lá no início da tarde deste domingo. Para não ser fechado outra vez”

“Vem gente por Parque Augusta! Que vão querer nos tirar daqui antes do meio dia!!!”

Ninguém quer ficar sem parque! Chama!?”

“Reunião rolando após ameaça do advogado das incorporadoras. Cheguem cedo para apoiar a causa e curtir o festival!”

“Debata com Henrique Carneiro sobre a legalização das drogas tá super rolando e logo mais Blog da Raquel Ronnik!!!”

“Faz 40°C em São Paulo e o Parque Augusta está aberto! Venham!!!”

A polícia está aqui. Vamos fazer pressão para deixarem o festival acontecer dentro do parque.

Depois de um ano fechado, a última área de Mata Atlântica livre no centro de São Paulo está reaberta para o Verão Parque Augusta”

50. Esta, contudo, não foi a primeira invasão. Em afronta à lei e colocando risco a integridade da vegetação, terceiros, com frequência, invadiam os Imóveis, muitas vezes, inclusive, para a realização de “festas” e “eventos” **irregulares** durante as madrugadas. Veja-se, a título exemplificativo, o Boletim de Ocorrência (BO) lavrado em 09 de dezembro de 2013 (**doc. 16**):

“Na mencionada data, diversas pessoas com numero entre 300 e 400 sem prévia autorização de nenhum dos proprietários, adentraram no terreno situado no local dos fatos e mediante ameaça aos funcionários do

**estacionamento que funciona no local da Bandeira Patropi, invadiram e ocuparam o local instalando sistema de iluminação com bar com venda de bebidas alcoólicas e promoveram dessa forma uma festa que durou até a noite de domingo, inclusive com a locação e instalação de banheiros químicos no local. Durante a festa, houve através de relatos de funcionários do estacionamento e posteriormente de moradores da região, o consumo de entorpecentes, pessoas cometendo atos libidinosos.**

Após os fatos narrados, a proprietária zelando pela imóvel iniciou um processo de reforma dos muros que anteriormente haviam sido derrubados por pessoas que fazem parte do mesmo movimento que invadiu o local...

Essas mesmas pessoas agora se mobilizam para no sábado dia 14.12 promover mais um evento no local dos fatos, dentre eles, como citam em página da rede social Facebook com a presença de músicos, sendo MC Garden, **prometendo invadir novamente o terreno e utilizar da forma que lhes convier.**"

51. Nas invasões anteriores, com o auxílio da Polícia Militar, rapidamente, foi possível a recuperação da posse dos Imóveis.

52. Na última, contudo, ocorrida em 17 de janeiro de 2015, isso não foi possível em razão do elevado número de invasores.

53. Nesse contexto, sem possibilidade de solução extrajudicial da questão, Flamingo e Albatroz, em exercício regular de direito, submeteram a questão ao Judiciário mediante a propositura de **ação de reintegração de posse**, com pedido liminar, em face dos invasores, declaradamente integrantes do "OPA" – Organismo Parque Augusta<sup>2</sup> (Processo n.º 1004367-22.2015.8.26.0100, da 5ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – SP).

---

<sup>2</sup> "O movimento Organismo Parque Augusta (OPA) é quem reivindica a iniciativa de ocupação da área, que se deu de modo pacífico e será melhor analisada no mérito.

Este coletivo não possui personalidade jurídica, porém, por ter sua existência intrinsecamente ligada à luta por mais áreas verdes e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, aproximou-se de algumas entidades, das quais pessoas do movimento compõe o quadro de associados, tais como CURE O MUNDO E MOVIECO para fins de representação." (trecho da contestação - fl. 266 dos autos da ação de reintegração de posse).

54. A **liminar** foi assim **concedida** em 20.01.2015 (**doc. 17**):

“Suficientemente demonstrado o esbulho recente, determino a reintegração das autoras na posse dos imóveis de matrículas 12.952 e 12.953 do 5º CRI local, situados na confluência das ruas Augusta, Caio Prado e Marquês de Paranaguá.”

55. Contra a r. decisão, MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO e CURE O MUNDO (cujos associados integram o OPA) interpuseram agravo de instrumento (n.º 2014689-93.2015.8.26.0000), sustentando que, (i) antes, propuseram ação civil pública com pedido de antecipação de tutela para que os portões do terreno fosse aberto à população, e que (ii) tal pedido está baseado no Termo de Compromisso firmado com a Prefeitura de São Paulo no ano de 1986.

56. Enquanto isso, ante a resistência à pacífica desocupação, o esbulho (e a depredação dos Imóveis) se mantinha, conforme Ata Notarial lavrada em 04 de fevereiro de 2015 pelo 22º Tabelião de Notas da Capital (**doc. 18**).

57. Passados aproximadamente 45 (quarenta e cinco) dias desde a invasão, com o inevitável uso de força policial, a reintegração de posse foi cumprida em 04 de março de 2015, conforme “Auto de Reintegração de Posse” anexo (**doc. 19**).

58. Em seguida, o Agravo de Instrumento (ao qual não se atribuiu efeito suspensivo ante a manifesta ausência de plausibilidade da pretensão – **doc. 20**) foi julgado e **improvido** (**doc. 21**).

59. Ao final, por sentença, o pedido de reintegração de posse foi julgado **procedente**, com a definitiva confirmação da r. decisão liminar (**doc. 22**).



60. Contra a r. sentença não houve recurso, consumando-se o seu trânsito em julgado (**doc. 23**).

61. Apesar do êxito alcançado, até que proprietárias Flamingo e Albatroz lograssem êxito em obter a reintegração judicial de sua posse, é certo que, no curso do período de esbulho, os **invasores praticaram inúmeros atos de depredação dos Imóveis, inclusive das construções tombadas e da vegetação.**

62. Paralelamente à invasão e à ação de reintegração de posse, conforme mencionado acima, as mesmas associações civis, “Movieco – Movimento Ecológico” e “Cure o Mundo”, declaradamente ligadas ao “OPA – Organismo Parque Augusta”, ajuizaram Ação Civil Pública por meio da qual pretendiam justamente a abertura dos portões dos Imóveis, de modo que a população livremente deles fizesse uso como se um parque fosse (Processo n.º 1052212-84.2014.8.26.0100, da 29ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – SP).

63. Naquele processo, após o Ministério Público consignar não ter legitimidade ou interesse para intervir, o MM. Juiz **indeferiu** o pedido liminar (**doc. 24**).

64. Contra a r. decisão, Movieco e Cure o Mundo interpuseram agravo de instrumento (n.º 2116910-91.2014.8.26.0000).

65. Ali, contrariando a tese sustentada na petição inicial da presente demanda, conforme melhor exposto adiante, o Ministério Público expressamente requereu o improvimento do recurso, registrando:

“Respeitosamente, o recurso deve ser desprovido.

O direito arguido pelas agravantes merece maior perquisição do que o agravo permite. Por outro lado, não há risco que justifique a antecipação da tutela. **Fato é que a área é privada, há risco para a posse caso se permita o livre trânsito, os episódios narrados de abuso podem dar ensejo à**

**responsabilidade civil aos proprietários da área, e não houve desapropriação.** A intensidade do desejo popular, corretíssimo, justificado, de mais áreas comuns na cidade deve ser direcionada à administração pública que tem a capacidade para desapropriar **e não aos proprietários que atuam segundo as regras existentes.**” (doc. 25)

66. Após voto do i. Rel., Des. Maurício Fiorito, que negava provimento ao agravo, os demais integrantes da turma julgadora, Des. Antonio Carlos Malheiros e José Luiz Gavião de Almeida, deram-lhe provimento, **“com observações”** que impunham uma série de **premissas** para que, **provisoriamente, e enquanto não houvesse a aprovação do projeto (o que depende da Municipalidade) e construção do parque,** a área verde passasse a ser acessível à população (doc. 26).

67. Em rigoroso cumprimento do v. acórdão, no dia 29 de junho de 2015, Flamingo e Albatroz entregaram a chave do portão de pedestres situado na Rua Marques de Paranaguá à Guarda Civil Metropolitana, que, nos termos do r. *decisum*, passaria a responder pela abertura e fechamento diário do portão, bem como por manter a segurança do local (doc. 27).

68. Pouco tempo após, mais precisamente em 31 de julho de 2015, a Prefeitura de São Paulo, por seu procurador, apresentou manifestação noticiando que **“a situação do local é imprópria à segurança dos usuários”** e, “diante da determinação contida no acórdão no sentido de que *‘o uso do bosque poderá ser temporariamente restringido, se necessário, para implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, até mesmo para a preservação da segurança da população’*, mas que **‘isto deve ser submetido à apreciação judicial’**”, requereu “a apreciação por este douto juízo dos elementos contidos nas anexas manifestações técnicas prestadas pelas Pastas pertinentes (notadamente a Secretaria Municipal de Segurança Urbana), as quais ilustram a situação atual da área objeto da demanda (“Parque Augusta”) e evidenciam a existência de **inúmeros riscos à segurança dos usuários.**” (doc. 28)

69. Se não bastasse o relevante fato trazido pela Municipalidade, no dia 16 de agosto de 2015, integrantes das associações civis Movieco e Cure o Mundo e do OPA – Organismo Parque Augusta, **de maneira extremamente violenta, destruíram a separação física (tapume) de divisa do Imóvel** (construída conforme determinado pelo v. acórdão do Agravo de Instrumento) **e invadiram a área “onde [nos temos do v. acórdão do Agravo de Instrumento] serão erguidos os prédios” (doc. 29).**

70. Como esperado, à luz dos fatos novos, o MM. Juízo da 29ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – SP, valendo-se de prerrogativa expressamente contida no Agravo de Instrumento pertinente à liminar, de maneira fundamentada, **revogou-a**, registrando o seguinte:

“Pois bem. A Municipalidade de São Paulo ingressou no feito, apresentando a manifestação de fls. 351/358, acompanhada de documentos, expondo **a necessidade de realização, na área, de obras e serviços indispensáveis à segurança e conforto dos usuários do parque.**

...

Por sua vez, a fls. 426/429 e 453/458, **as requeridas noticiam que, embora tenham cumprido a liminar, os integrantes dos movimentos autores, no último sábado (16.08.2015), destruíram a separação física (tapume) de divisão do imóvel e invadiram a área onde serão erguidos os prédios. ...**

A invasão é confirmada pelos documentos de fls. 430/446 (páginas do facebook e fotografias) e fls. 447/451 (boletins de ocorrência), bem como pelo vídeo disponível na internet na página do facebook denominada Parque Augusta (<https://pt-br.facebook.com/parqueaugustaja>), visualizado nesta data por esta magistrada.

Pois bem. O v. Acórdão que deferiu a antecipação dos efeitos da tutela **ressalvou expressamente que o uso do bosque poderia ser temporariamente restringido**, se necessário, para a implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, ou mesmo para a preservação da população, mediante apreciação judicial.

**Os documentos de fls. 361/375 e as fotografias de fls. 376/419, apresentados pela Municipalidade de São Paulo, demonstram que na área verde em questão não há água, banheiros, energia elétrica e lixeiras, mas sim mato, com diversas árvores aparentemente corroídas e que podem cair a qualquer momento, e uma casa de alvenaria em péssimas condições, passível de desabar, além de um poço a céu aberto, de grande profundidade, tampado apenas com cavalete e cascas de árvores.** Se não bastasse, em razão dos tapumes (necessários à separação da área verde da área da construção), a luminosidade no local é reduzida.

Vê-se, pois, que **o local está bem longe de ser um parque, tratando-se, na verdade, de uma área verde que, no momento, não agrega condições de segurança para o público.**

Se não bastasse, a utilização da área da mata pelo público está prejudicando o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, haja vista a destruição física dos tapumes de divisa do imóvel e a invasão da área onde serão erigidos os prédios, o que não se pode admitir.

Neste contexto, com fundamento na ressalva contida no v. Acórdão, **a fim de preservar a segurança da população frequentadora da área verde, bem como garantir a implantação das construções do empreendimento pelas requeridas, determino o fechamento do portão localizado na Rua Marques de Paranaguá (acesso ao imóvel), inclusive na parte do bosque, ...” (doc. 30).**

71. Em cumprimento à determinação judicial, o portão de acesso à mata foi fechado pela Guarda Civil Metropolitana.

72. Em seguida, o feito foi sentenciado e, como não poderia deixar de ser, **o pedido foi julgado improcedente.** Conforme adiante melhor exposto, a r. sentença exaure e afasta inclusive parte dos temerários argumentos aqui defendidos pelo Ministério Público (**doc. 31**).

73. Contra a r. sentença foi interposto recurso de apelação. Já no Tribunal, foram designadas duas audiências para tentativa de conciliação, sob a presidência do i. Relator, Des. Maurício Fiorito (**doc. 32**).

74. Não obstante o Ministério Público, em sede recursal, já viesse participando do feito através da Procuradoria Geral de Justiça, a 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo, através do Promotor de Justiça Silvio Antonio Marques, ingressou no feito (**doc. 33**).

75. Ali, por vezes destoando do que aqui sustenta e pede, a 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo afirmou:



“7 - ... a abertura de portão situado apenas na maior parte da área verde, que corresponde ao terreno de 16.133 m<sup>2</sup> (matrícula 12.953), **implica em tráfego de pessoas entre as árvores, o que pode levar à ocorrência de acidentes ou mesmo perda de espécimes em crescimento**”.

76. Ao final, contrariando o quanto exposto acima, naquele feito, a 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo pediu que *“este Tribunal determine a reabertura dos portões dos dois terrenos que formam o Parque Augusta, em São Paulo, pelas apeladas FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., conforme obrigações propter rem constante nas matrículas 12.952<sup>3</sup> e 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, atribuindo-se à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo a função de zelar pelo local, inclusive para que promova sua abertura e fechamento diários, a limpeza e a segurança, ainda que com o auxílio da Guarda Civil Metropolitana de São Paulo”*.

77. Veja-se que, naquela petição, a 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo revela seu verdadeiro (e absolutamente ilegítimo) objetivo: **impedir a aprovação e a realização dos empreendimentos imobiliários pelas Rés**. Veja-se:

“8 – Obviamente, **não poderá ser autorizada qualquer construção relacionada aos projetos apresentados pelas apeladas junto ao CONPRESP**, Secretaria Municipal de Licenciamento e Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, pois isso não representa o objeto da presente demanda.”

78. Em petição posterior, o **abuso** fica ainda mais nítido:

“2 – Ocorre que, nos termos manifestação juntada a fls. 631/635 destes autos, **o Ministério Público não concorda com nenhum tipo de construção na área do Parque Augusta,...**”

<sup>3</sup> Aparentemente sem ter tomado a cautela de estudar a questão, ali, o MP afirma que o Termo atingiria também o Imóvel Menor, o que, conforme exposto adiante (e não petição inicial também se reconhece), não é correto. Agora, na petição inicial, corretamente, o MP reconhece que o Termo de Compromisso atinge apenas ao Imóvel Maior.

79. Em busca do **ilegítimo** objetivo, a 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo não mede esforços nem aceita os limites da boa-fé processual, chegando, lamentavelmente, a alterar a verdade. Na aludida petição de fls. 631/635 (**doc. 33**), afirma que:

“6 – É importante mencionar, ainda, que a Prefeitura Municipal de São Paulo e o Ministério Público de São Paulo, de um lado, e os Bancos Citibank e UBS, do outro, firmaram em 13/02/2015 dois termos de ajustamento de conduta pelos quais foram destinados US\$ 22.600.000,00 (vinte e dois milhões e seiscientos mil dólares norte-americanos) **para, prioritariamente, ser usados na aquisição ou desapropriação dos terrenos do Parque Augusta. Tais termos foram homologados pelo Conselho Superior do Ministério Público.**”

80. Apesar de homologados os referidos TACs, o próprio Conselho Superior do Ministério Público, após reconhecer **nullidade**, expressamente deles **excluiu** as disposições por meio das quais a 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo, ilegitimamente, pretendia impor a destinação dos recursos a serem recebidos pela Municipalidade, qual seja, a aquisição dos Imóveis em questão para a implantação, sobre o todo, o chamado “Parque Augusta”.

81. O Conselho Superior do Ministério Público, além de ressaltar a impossibilidade do Ministério Público em se imiscuir na discricionariedade do Administrador na escolha da melhor forma de aplicação de seus recursos (como, aliás, insiste em fazer através desta ACP), observa que a Municipalidade tem em seu rol de prioridades outros destinos aos recursos, a fim de melhor satisfazer o interesse da sociedade. Veja-se:

## **2. DA NULIDADE DAS DISPOSIÇÕES EM QUE O MINISTÉRIO PÚBLICO DESIGNA A FINALIDADE DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS A SEREM RECEBIDOS PELA MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO.**

No item 1.2.1, § 2º, alínea 'A', consta que o valor de US\$13.500.000,00 a ser transferido pelo Banco à conta do Município de São Paulo "*será usado preferencialmente pelo MSP na aquisição ou desapropriação de imóveis com vistas à construção do "Parque Augusta", localizado entre Ruas Augusta e Caio Prado, em São Paulo – SP, Brasil (matrículas n. 12.952 e 12.953, do 5º Cartório de Imóveis de São Paulo-SP). Caso não seja utilizado na aquisição dos terrenos do "Parque Augusta", o valor poderá ser empregado na aquisição de terrenos para creches ou na construção de creches no Município de São Paulo*" (fls. 453).

Aqui, a razão da invalidade do dispositivo apontado é evidente: não pode o Ministério Público se imiscuir na discricionariedade do Administrador na escolha da melhor forma de aplicação de seus recursos, desde que observados os critérios e limites constitucionais e legais.

Além disso, não há elementos nos autos que permitam concluir que a aplicação dos recursos recebidos na construção de 'parque', no centro da cidade, satisfaça melhor o interesse público que a aplicação em saúde ou educação (seja em creches ou outras unidades escolares). Ao contrário, parece-nos que a Municipalidade de São Paulo pode ter em seu rol de prioridades outros destinos aos recursos para fins de melhor satisfazer o interesse da sociedade.

Daí porque, somente considerando nula a disposição mencionada, é que se pode admitir a homologação do termo de compromisso de ajustamento de conduta.

82. Os argumentos da 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo não convenceram nem mesmo a Procuradoria Geral de Justiça que, legitimada para officiar no feito, expressamente pediu o improvimento do recurso de apelação (**doc. 34**):

“Ora, não sendo possível criar as condições necessárias para a utilização da parte pública da área (quer porque a prefeitura não é parte neste feito, quer porque muito ainda deve ser discutido acerca dos limites), tenho que a sentença não atendendo o pedido de abertura dos portões, deve ser mantida.”

83. Diante da impossibilidade de composição (por resistência dos ativistas e do Ministério Público), o recurso, então, foi julgado e, como previsto, **improvido**. Nos termos do v. acórdão:

“Nesta ordem de ideias e no presente momento, parece claro a este Juízo a impossibilidade de se manter o chamado “Parque Augusta” aberto ao público, diante da precária condição em que a área se encontra.

Dentro desta linha de raciocínio, inclusive, as empreiteiras/apeladas formalizaram proposta de acordo nas audiências de tentativa de conciliação presididas por este magistrado, onde seriam reabertos os portões por determinado prazo (60 dias), sob a condição de que a Prefeitura expedisse ou analisasse as documentações pertinentes ao andamento do empreendimento, o que não foi aceito tanto pelas apelantes quando pelo Ministério Público.

Por outro lado, não se pode deixar de admitir que a culpa pela demora, a priori, não pode ser imputada às requeridas, pois há muito apresentaram o projeto da construção de seu empreendimento, tendo proposto, para concretização do acordo, o prazo de 12 meses após a expedição dos alvarás e licenças, para finalizar todo o empreendimento paisagístico (construção de um novo parque), com toda a infraestrutura necessária para que toda a população pudesse ter acesso.

...

O que de fato é importante, conforme se verificou, é que a simples abertura do denominado “Parque Augusta”, é totalmente inviável, visto não possuir condições mínimas de conforto, segurança ou higiene aos possíveis visitantes, havendo, inclusive, sérios riscos de acidentes a todos que ali passarem.

...

A interpretação ao “termo de compromisso” constante na já citada matrícula nº 12.953 do imóvel, conduz não a uma via de mão única (abertura e manutenção da área verde), mas sim de mão dupla, ou seja, implementação do projeto arquitetônico e paisagístico em conjunto.



Não se pode aceitar como viável a construção de um hotel ou de um condomínio, sem a restrição, por algum período, da área verde ali existente. Ademais, os dois projetos necessitam caminhar conjuntamente, visto um depender do outro, tanto em termos de projeto, quanto em termos de fases de execução de obras.”

84. O desamparo das teses da MOVIECO e da CURE O MUNDO, compartilhadas pela 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo, são corroboradas pela própria Municipalidade de São Paulo.

85. Tanto é assim que o Procurador do Município que oficia no processo administrativo nº 2002-0.176.233-8, relativo ao pedido de aprovação do empreendimento pertinente ao Imóvel Maior, encaminhou, em 10 de fevereiro de 2016, Parecer ao Procurador Geral do Município, com o seguinte teor (**doc. 35**):

“O presente PA cuida de pedido de aprovação de empreendimento localizado em quadra fiscal, onde se pretende implantar o Parque Municipal Augusta, nos termos da Lei Municipal n. 15.941/2013.

A ocupação do espaço público já está sendo tratada em Ação Civil Pública proposta pela Movieco (autos n. 1052212-84.2014.8.26.0100 – 29ª Vara Cível), no qual foi determinada e depois revogada a ordem para que abra o espaço para a população, responsabilizando-se o município pela oferta de segurança por meio do apoio da GCM.

Com sentença de improcedência, os autos subiram ao tribunal, oportunidade em que foram designadas duas audiências de conciliação.

O Promotor de Justiça que acompanha o caso, Dr. Sílvio Marques, declarou que ingressará com Ação Civil Pública contra o pedido de aprovação e execução de edificação nova. Isso porque: a) a MSP se comprometeu a destinar os valores repatriados pelos desvios da Administração Maluf à implantação do Parque Augusta; b) O termo de compromisso que suspendeu a desapropriação do terreno em meados dos anos 70 do século passado foi descumprido pelo interessado e seus sucessores, a atrair a hipótese de perda do uso da área; c) o empreendimento imobiliário avança sobre as matrículas com restrições urbanísticas.

**Entretanto, as manifestações produzidas no presente PA, até o momento, não apresentam objeções quanto à possibilidade futura de aprovação do empreendimento.**

Considerando os argumentos elencados e a necessidade de tomada de decisão, seja do ponto de vista político, seja sob o aspecto jurídico e judicial, encaminho o presente para que essa PGM avalie a viabilidade de implantação do empreendimento particular que aqui se persegue.”

86. Em vista do questionamento formulado, embora se tenha concluído não existirem impedimentos à análise do processo, ***“para preservar a esfera dos servidores envolvidos e para preparar a defesa da Municipalidade em prováveis ações judiciais”***, a mais uma vez retardar a tramitação dos processos administrativos, a Procuradoria Geral do Município determinou que a Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) fizesse compilação dos argumentos que seriam contrários ao empreendimento (doc. 36):

“Encaminho-lhe o presente, com atendimento da Assessoria Jurídico Consultivo desta Procuradoria Geral, que acolho, no sentido de que as advertências verbais não constituem impedimento à análise do processo, sendo recomendável, contudo, para preservar a esfera dos servidores envolvidos e para preparar a defesa da Municipalidade em prováveis ações judiciais, que a SEL, previamente à apreciação do pedido de licença, compile nestes autos, em relatório analítico, os questionamentos apresentados e o entendimento adotado a respeito de cada um deles, submetendo, se o caso, eventual questão duvidosa ou controversa a esta Procuradoria Geral.”

87. Os processos objetivando os alvarás de aprovação foram remetido à SEL em 11 de março de 2016 e lá permanecem até a presente data.

88. Note-se, assim, que as despropositadas alegações e medidas de iniciativa do Ministério Público, assim como sucessivos pedidos de vista e carga dos autos, vem abalando e retardando indevidamente o trâmite dos processos administrativos que cuidam do pedido de aprovação dos empreendimentos.

89. A presente demanda, com o devido respeito, constitui mais uma **emulativa** medida da 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo.

90. Aliás, causa estranheza a maneira como a representação (fl. 46/47) que deu origem ao Inquérito Civil (121/2015),

originador da presente demanda, chegou à 4ª Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social de São Paulo, especificamente ao Promotor Silvio Antonio Marques.

91. Veja-se que a Representação não retrata qualquer elemento que justifique o direcionamento do feito.

92. Sem explicação, também, a determinação do Promotor de Justiça Silvio Antonio Marques para que a Representação fosse **a ele** distribuída por “**prevenção**”, em afronta ao princípio do promotor natural. Veja-se:

“Distribua-se **por prevenção**. SP, 12/02/15 – Silvio Antonio Marques”

93. Na verdade, os fatos demonstram que o Promotor Silvio Antonio Marques, assim como integrantes do OPA, do MOVIECO e do CURE O MUNDO, parece ser um idealizador do Parque Augusta, a ponto de, publicamente, veementemente, defender que os valores gerados pelos acordos entre Prefeitura, MP e os Bancos não sejam por exemplo destinados a construção de creches, mas à desapropriação dos Imóveis em questão, para a implantação do Parque Augusta. Nesse sentido, por exemplo, sua entrevista ao Portal G1 (**doc. 37**):

“Promotor descarta uso de verba do Parque Augusta em creches.

O promotor de justiça do Patrimônio Público Sílvio Marques descartou nesta quarta-feira (18) o uso para construção de creches dos cerca de R\$ 73 milhões que serão enviados à Prefeitura de São Paulo por bancos estrangeiros que movimentaram dinheiro que teria sido desviado da administração municipal nos anos 90.

O acordo feito pela Prefeitura e pelo Ministério Público com os bancos USB, na Suíça, e Citibank, nos EUA, prevê que o dinheiro seja investido na construção do Parque Augusta, um terreno de 24 mil metros na Rua Augusta.

**‘Não tem menor condição de usar esse dinheiro pra creche. Eu não concordo. Pelo que consta do acordo com os bancos, o dinheiro tem que ser usado prioritariamente pro Parque Augusta’, disse.**  
(<http://g1.globo.com/saopaulo/noticia/2015/03/promotordescartausodeverbado-parqueaugustaeemcreches.html>)

94. A corroborar o abuso de direito, e o verdadeiro e ilícito propósito da presente demanda (em nítido desvio de finalidade), outra reportagem (de 11 de março de 2015), também veiculada pelo Portal G1 (**doc. 38**):

“MP dá prazo até sexta para empresas definirem se vendem Parque Augusta. Caso não haja negociação, promotor pode entrar com ação civil pública. Construtoras pretendem começar a arquer prédios em até oito meses. O promotor de justiça do Patrimônio Público Sílvio Marques afirmou nesta quarta-feira (11) que irá esperar até sexta-feira (13) por uma resposta das construtoras sobre a venda do terreno do Parque Augusta, na região central de São Paulo. **Caso não haja negociação, o Ministério Público diz que pode entrar com uma ação civil pública contra as empresas por causa de irregularidades na área.**

As empresas divulgaram uma nota em que afirmam estar dispostas a dialogar e dizem estar certas de que a destinação de mais de 60% do imóvel para fruição pública valorizará a área (veja abaixo).

**‘Se eles falarem que não tem interesse na venda e apresentarem um valor que pode ser o dobro ou até o quádruplo do paço em 2013, evidentemente não haverá nenhum acordo e, então, vamos ter que tomar algumas providências’**, afirmou o promotor. (<http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2015/03/mp-da-prazo-ate-sexta-para-empresas-definirem-se-vendem-parque-augusta.html>)

95. O mesmo se extrai de recente reportagem promovida pela Rede Globo de Televisão, na qual o Promotor de Justiça Sílvio Marques demonstra que, a qualquer custo, o objetivo é a implantação de um parque sobre a totalidade dos imóveis (<https://www.youtube.com/watch?v=LWSbaOksnUA>).

96. Na luta pelo Parque Augusta, o Promotor Sílvio Marques tem a companhia do Vereador Gilberto Natalini (integrante do Partido Verde e público defensor da implantação de parque sobre a totalidade dos imóveis) que, em 19 de agosto de 2013, presidiu sessão solene de entrega do título de Cidadão Paulistano ao Promotor.

97. Conforme se extrai de sua página na internet (<http://vereadornatalini.com.br/noticias/natalini-homenageia-promotor-silvio-marques-com-titulo-de-cidadao-paulistano-2/>), *“Natalini decidiu*



*homenageá-lo pelo trabalho de repatriação de dinheiro público desviado pelo então Prefeito Paulo Maluf (1993-1996) para o exterior”, dinheiro esse que, conforme por vezes afirmado pelo Promotor Silvio Marques, deveria ser utilizado para desapropriar os Imóveis para implantação do Parque Augusta.*

98. Em 09 de março de 2015, estiveram mais uma vez juntos, desta feita em reunião que objetivava tratar de (absurdo) pedido feito por Natalini às Rés, qual seja, o de “doação integral do terreno do Parque Augusta” (**doc. 39**). Veja-se:

**“Frente pela Sustentabilidade apresenta carta aberta em prol do Augusta**

Publicado em março 9, 2015 por Gilberto Natalini em Meio Ambiente, Notícias, Notícias

O vereador e presidente da Frente Parlamentar pela Sustentabilidade da Câmara Municipal de São Paulo, Gilberto Natalini (PV), por iniciativa da Frente em conjunto com outros parlamentares, apresentou na tarde desta segunda feira uma carta aberta aos proprietários da Cyrela e Setin, com pedido de doação integral do terreno do Parque Augusta. Além dos vereadores, estiveram presentes representantes da prefeitura de São Paulo, dos movimentos em prol do parque e o promotor de Justiça Silvio Marques. Ninguém das construtoras compareceu.

Durante o encontro, **o promotor de Justiça** comentou sobre a negociação da prefeitura com Ministério Público para aquisição do parque. Segundo ele, e em conversa com o prefeito Fernando Haddad, o mesmo manifestou interesse pela compra do parque. **‘A posição da promotoria é muito clara, queremos 100% de parque Augusta nos dois terrenos’, afirmou Silvio Marques.** <http://vereadornatalini.com.br/noticias/frente-pela-sustentabilidade-apresenta-carta-aberta-em-prol-do-augusta/>

99. O abuso e o desvio de finalidade da presente demanda são notórios. Para o MP, pouco importa o meio. O que interessa é que não se tenham empreendimentos nos terrenos e que, ali, custe o que custar, seja implantado o tão sonhado (pelo MP) Parque Augusta.

100. Ainda que os pedidos concretamente tenham natureza indenizatória, notório que, na essência, o que pretende o MP é obter do Poder Judiciário tutela equivalente à desapropriação dos Imóveis, o que, conforme pacífica jurisprudência, não se admite. Nesse sentido:

“AÇÃO POPULAR. TOMBAMENTO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. Pretensão a tombamento de imóvel pelo Poder Judiciário. Ausência de previsão no ordenamento jurídico. Impossibilidade jurídica do pedido. Exame de conveniência e oportunidade que cabe, exclusivamente, ao Poder Executivo. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJ/SP, Apelação nº 1004743-52.2014.8.26.0032, j. 21.07.16, Rel. Des. Alves Braga Junior)

101. Aliás, não se pode admitir o ativismo do Ministério Público que, ilegítimamente, extrapola sua competência quando pretende atuar na formulação e implementação de políticas públicas<sup>4</sup>. O desvio de finalidade é confirmado ainda, pela posição do Ministério Público nas 05 (cinco) audiências para tentativa de conciliação havidas entre as Partes (duas na ACP proposta por Movieco e três aqui).

102. Apesar do empenho dos magistrados que conduziram as audiências, assim como das Rés, que sempre mostraram disposição para concessões, de forma radical e intransigente, como verdadeiro “ativista”, o MP jamais aceitou qualquer possibilidade de acordo que permitisse a implantação dos empreendimentos.

103. Com o devido respeito, no entanto, a temerária pretensão inicial, nitidamente utilizada também para forçar as proprietárias a um acordo que permita a aquisição dos imóveis, não prospera. É o que passam a, ponto a ponto, demonstrar. Vejamos.

---

<sup>4</sup> A título ilustrativo, sobre o excesso cometido pelo Ministério Público e, por vezes, pelo Poder Judiciário em políticas públicas, os artigos “Ministério Público e saneamento”, de Jerson Kelman, publicado na Folha de São Paulo, Caderno Opinião, pág. A3, e “O Poder Judiciário e o Ativismo Judicial”, de Leonardo Sperb de Paola, publicado no Valor – Legislação & Tributos, E2, em 10 de maio de 2007 (**doc. 40**)

- IV -  
**DO MÉRITO**

**IV.1. A ABRANGÊNCIA DO “TERMO DE COMPROMISSO” – RESTRITA AO IMÓVEL MAIOR (MATRÍCULA N.º 12.953 DO 5º CR/SP).**

104. Em primeiro lugar, diante da contradição do que agora se afirma na petição inicial (em que, corretamente, reconhece-se que o Termo de Compromisso recai unicamente sobre o Imóvel Maior) e que, no passado recente, de forma equivocada, sustentou o MP (no sentido de que o Termo recairia sobre os dois imóveis), para que não parem dúvidas, por cautela, necessário se faz esclarecer e delimitar **a abrangência do Termo de Compromisso**, o qual recai **exclusivamente** sobre o Imóvel Maior (matrícula 12.953), não incidindo sobre o Imóvel Menor (matrícula 12.952).

105. É o que se extrai do histórico das aquisições e dos termos de compromisso. O Termo de Compromisso **nunca recaiu sobre o Imóvel Menor, com 7.600 m<sup>2</sup>, localizado na esquina e não no centro da quadra**.

106. Em 16 de maio de 1969, antes, assim, da celebração do primeiro termo de compromisso, a Associação Instrutora da Juventude Feminina já havia **vendido** para a Cleto o terreno com 7.600 m<sup>2</sup>, por meio da transcrição 64.342 (**doc. 41**), destacado da área maior antes adquirida por meio da transcrição 17.942 (**doc. 42**).

107. Assim, a averbação do Termo de Compromisso de 1974, à margem da transcrição 17.942, deu-se apenas para atingir o que remanesceu na titularidade da Associação Instrutora da Juventude

Feminina, não recaindo, obviamente, sobre o terreno de 7.600,00m<sup>2</sup>, anteriormente por ela alienado.

108. Foi por isso que, em 29 de setembro de 1977, quando foi aberta a Matrícula n.º 12.952 para o terreno com 7.600,00m<sup>2</sup>, indicando-se como registro aquisitivo a transcrição 64.342, não se transportou aquela averbação de 4 de setembro de 1974, feita à margem da transcrição 17.942, já que esta abrangera apenas o remanescente que havia permanecido na titularidade da Associação Instrutora da Juventude Feminina.

109. Isso, inclusive, já foi objeto de “Parecer e Decisão Oficial”, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (**doc. 43**), ao responder ofício requisitório que lhe fora enviado pelo próprio Ministério Público, que concluiu que a matrícula 12.952 **nunca esteve sujeita às restrições do Termo de Compromisso:**

“O Ministério Público do Estado de São Paulo, por meio do Ofício 9.203/2015, extraído do PJPP – CAP 121/2015, requereu certidões filiatórias das matrículas 12.952 e 12.953, bem como extração de ‘cópia de escrituras, requerimentos dos proprietários, ofícios administrativos e ordens judiciais’. Além disso, requisita ‘informações sobre os motivos pelos quais não foram lançadas na matrícula 12.952 as restrições de uso constantes na averbação efetivada em 04/09/1974, decorrente de requerimento da Associação Instrutiva da Juventude Feminina’.

(...)

#### **Averbações do termo de compromisso e sua extensão**

A primeira questão a ser enfrentada diz respeito aos ‘motivos pelos quais não foram lançadas na matrícula 12.952 as restrições de uso constantes na averbação efetivada em 04/09/1974, decorrente de requerimento da Associação Instrutiva da Juventude Feminina, de 13/08/1974’.

(...)

Penetrando nas alamedas labirínticas dos antigos livros e arquivos registrais, foi possível compreender, salvo melhor juízo, que as averbações não foram feitas na matrícula 12.952, **porque, realmente, não deveriam sê-lo.**

Vejamos em detalhe.

A Matrícula 12.952 se filia à Transcrição 64.342 (16/5/1969 – título datado de 22/11/1968). Esta, por sua vez, se coarcta à Transcrição 17.942 (2/7/1941 – título datado de 21/3/1907). A área da antiga Transcrição 17.942 abrangia, originariamente, uma área regular de 80 X 150 metros –



**maior do que a área alienada** pela escritura objeto da Transcrição 64.342, lavrada no ano de 1968. Tal desfalque fez **remanescer uma nesga que seria oportunamente agregada à área abrangida pela Matrícula 12.953.**

Este é o ponto: a existência desse pequeno remanescente, unificado posteriormente à área contígua, fez com que a averbação do termo de compromisso fosse lançada, muito mais tarde, à margem da transcrição originária (Transcrição 17.942).

A pretensão averbatória jamais teve o condão de alcançar a Matrícula 12.952. Isto porque a área havia sido alienada e as averbações foram feitas a rogo da anterior proprietária. As averbações não foram feitas por rogação da administração pública, mas instadas pela proprietária no bojo de um empreendimento de natureza privada.

O compromisso ambiental não poderia mesmo abranger toda a área, já que a proprietária primigênia – Associação Instrutiva da Juventude Feminina – havia alienado, **e isto em novembro de 1968**, a área que acabou inaugurando a Matrícula 12.952.

Em suma: a alienação se deu em data muito anterior (22/11/1968) à celebração do primeiro compromisso firmado com a Municipalidade – o que se daria somente a 29/3/1974.

A área da Matrícula 12.952 foi alienada sem qualquer restrição ou ônus de caráter ambiental. E o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus regulares efeitos (art. 252 da LRP). As sucessivas mutações na titularidade do imóvel deram-se livres e desembaraçadas de quaisquer limitações de caráter administrativo-ambiental.

Enfim, aparentemente o Sr. arquiteto-urbanista foi induzido a erro por uma compreensão excessivamente singela e imperita do que seria a filiação da Matrícula 12.952. Ligando-a mediatamente à Transcrição 17.942 convenceu-se de que as restrições também estariam “presentes na matrícula 12.952”, como declarou.

#### **Termo original e sua retificação posterior: a área objeto da limitação foi claramente especificada**

Além de tudo o que se expôs, outro elemento confirma, de modo inequívoco, o que sustentamos.

O termo de compromisso, firmado pela ASSOCIAÇÃO INSTRUTORA DA JUVENTUDE FEMININA, que foi objeto de averbação nas transcrições originárias, previa que as restrições assumidas com o Município, para consecução de projeto de incorporação e construção de empreendimento hoteleiro, abrangeriam tão somente uma área de 16.400 m<sup>2</sup>. Note-se que esta área é **inferior à soma das áreas das matrículas.**

Além disso, é possível, pela descrição que se acha no Termo de Compromisso de 29/3/1974, recompor a figura geodésica que foi decalcada da Transcrição 17.942, já referida, e da Transcrição 45.162 da 1ª Circunscrição Imobiliária. Ou seja, fora dos limites da área objeto da Matrícula 12+952.

Mas não é só. Tal fato será confirmado pelos termos da renovação, feita a 29/8/1975, do compromisso original, nesta altura firmado por TEIJIN do Brasil Importação e Exportação. Na renovação ficou expresso que as

obrigações abrangiam tão somente uma área de 16.133m<sup>2</sup> – coincidente com a área da Matrícula 12.953.

Por fim, a 4 de setembro de 1986, novo termo seria firmado entre os interessados, retificando o anteriormente assinado, termo que foi averbado unicamente na Matrícula 12.953 (av. 5).

Em conclusão, corroborando tudo o que se expôs neste pequeno estudo, verifica-se que a soma das áreas das Matrículas 12.952 e 12.953 importaria em 23.733m<sup>2</sup> – superfície evidentemente superior à área abrangida pelos instrumentos de compromisso (16.133m<sup>2</sup>).

### **Desapropriação das áreas em discussão**

Uma última observação calha para dilucidar a questão em debate.

O Decreto Municipal 9.238/1970, que declarava de utilidade pública a área objeto deste estudo, já delimitava, claramente, a área que seria afetada.

Na descrição do bem ficou evidenciado que a área da Matrícula 12.942 se achava inteiramente fora dos limites do decreto. Decreto esse que seria revogado pelo Decreto 10.954, de 1974. Posteriormente, sob a égide do Decreto 10.766, de 7 de dezembro de 1973, os compromissos seriam firmados.

Todos esses diplomas confirmam o entendimento esposado neste estudo: a área da Matrícula 12.952 jamais esteve sujeita às restrições ambientais.” (negritos no original e grifos nossos).

110. Nesse sentido, inclusive, já há também manifestação da SEL-ATAJ (Secretaria Municipal de Licenciamento – Assessoria Técnica e Jurídica), concluindo que apenas o Imóvel Maior está subordinado ao Termo de Compromisso (**doc. 44**), *in verbis*:

“Senhora Secretária Municipal de Licenciamento,

Em atenção à consulta verbal de V. Exa. a respeito da situação do registro de restrições ambientais e urbanísticas nos 2 lotes situados na confluência das Ruas Caio Prado, Augusta e Marquês de Paranaguá (SQL 010.014.0438-6 e 010.014.0131-1), encaminhamos o presente estudo efetuado pelo Assessor Técnico, Roner de Oliveira Pereira (fls. 1/10), que acolhemos.

**Este estudo demonstra que a área objeto da matrícula 12.952 do 5º Registro de Imóveis da Capital (SQL 010.014.0131-1) não foi submetida às mesmas restrições ambientais e urbanísticas que a área lindeira**, corroborando, assim, as conclusões alcançadas pela Assessora Técnica desse Gabinete, Arquiteta Marlene Fernandes da Silva Miamoto (fls. 93/94) e do Oficial Registrador do 5º Registro de Imóveis da Capital, Dr. Sérgio Jacomino (fls. 89/92)”.

111. Nítido, portanto, que o Termo de Compromisso e as restrições dele decorrentes recaem apenas e tão somente sobre o sobre o Imóvel Maior (matrícula 12.953, 5º RI), não incidindo sobre o Imóvel Menor (matrícula 12.952, 5º RI).

112. Feito tal esclarecimento preliminar, as Rés passam a demonstrar a improcedência dos pedidos. Vejamos.

**IV.2. DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL COLETIVO EM RAZÃO DA NÃO ABERTURA DOS PORTÕES QUE DÃO ACESSO À “ÁREA VERDE” DO TERRENO.**

113. Segundo a petição inicial, *“por força do compromisso lançado na matrícula 12.953 [referente ao Imóvel Maior], os proprietários do imóvel e seus sucessores ficaram obrigados ‘a permitir a utilização da área verde pelo público, em consonância com a utilização de hotel de categoria internacional a ser construído no local’. Referida cláusula, que se resume em direito de usufruto ou de alguns de seus atributos, foi observada pelos antigos proprietários dos imóveis, Armando Conde e Linda Lilly Conde.”*

114. De acordo com o Ministério Público, contudo, *“desde 29 de dezembro de 2013, após aquisição dos terrenos, as demandadas Albatroz e Flamingo, fecharam os dois portões que dão acesso à área verde existente no terreno de matrícula 12.953, que, como visto, tem 16.1333m<sup>2</sup> total... Ambos deveriam ficar abertos até a decisão de licenciamento administrativo para a construção ou mesmo até a desapropriação ou aquisição pela Municipalidade de São Paulo”.*

115. Para o Ministério Público, *“a obrigação deveria ter sido respeitada antes e após a construção de eventual edifício, pois*

é o que determinada o Decreto municipal n.º 10.766/1973 e era essa a intenção das partes no momento da assinatura do compromisso, em 1975”.

116. Diante do suposto descumprimento dessa obrigação, as Rés “*devem ser condenadas ao pagamento do dano moral coletivo, na forma do art. 1º da Lei Federal n.º 7.347/1985, que trata da ação civil pública*”.

117. A evidenciar abuso, sem qualquer parâmetro ou critério, o Ministério Público, pasmem, postula exorbitante indenização de até **R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) por dia**, computada **desde 30 de novembro de 2013**, “*aplicando-se a verba auferida para pagamento ou desapropriação parcial dos terrenos ou na instituição do próprio Parque Augusta*”.

118. *Data venia*, além de ausente de fundamento, a pretensão é extorsiva. Vejamos.

119. Em primeiro lugar, e para que fique claro, o próprio Ministério Público reconhece que, agora ou futuramente, quando da construção dos empreendimentos imobiliários no local, a obrigação constante do Termo de Compromisso (de permitir acesso público) não abrange o Imóvel Menor (M.12.952), mas apenas a área do bosque, localizada sobre o Imóvel Maior.

120. A *futura* obrigação está restrita, portanto, a uma *parcela* do Imóvel Maior, qual seja, aquela em que, após a obtenção das aprovações e licenças pelo Município de São Paulo, receberá o parque.

121. Pois bem. Na linha do que coerentemente restou exposto pelas Rés na Ação Civil Pública anteriormente proposta (sob a mesma causa de pedir) por MOVIECO e CURE O MUNDO, o



Termo de Compromisso **não estabelece** que as Rés sejam obrigadas, desde logo, a manter abertos os portões na parte destinada à futura fruição pública.

122. Entre outras condições pertinentes à edificação e uso do imóvel, nos termos do item “E” do Termo de Compromisso, a primitiva titular de domínio se obrigou “***a elaborar o projeto de forma que, em atendimento ao objetivo do Decreto 10.766/73, a área verde possa ser livremente utilizada pelo público, possibilitando inclusive o acesso para pedestres, através da mesma, entre as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá...***”.

123. O Termo de Compromisso é claro estabelecer obrigação **futura**. Não fosse, teria desde logo previsto, por exemplo, que, *independentemente* de elaboração e/ou aprovação de projeto, a área verde poderia ser livremente utilizada pelo público.

124. Não é esse, contudo, o teor do ajuste. Basta ver que, previamente à assunção da obrigação prevista no item “E”, a primitiva titular de domínio, nos termos do item “A” do Termo de Compromisso, comprometeu-se “***a construir no aludido terreno edificação de caráter perene à ser submetida à aprovação da municipalidade...***”.

125. Portanto, do ponto de vista legal e obrigacional, apenas após a aprovação do Projeto do Empreendimento Imobiliário (quando, então, as obras necessárias à transformação da área verde em um parque), é que surgirá a obrigação de abertura para utilização pelo público.

126. Enquanto isso, até mesmo para que as Rés possam cumprir a obrigação de preservação da área, da vegetação e dos bens tombados, é absolutamente inexigível a abertura dos portões.

127. A respeito, aqui, um parênteses: lembre-se que no período em que perpetrado o esbulho dos Imóveis por integrantes do OPA, Movieco e Cure o Mundo (esbulho este aqui expressamente defendido pelo MP<sup>5</sup>), conforme melhor exposto adiante, diversos danos foram por eles causados à vegetação e às edificações.

128. Pois bem. Retomando o tema de fundo, lembre-se que a questão não é nova. Na Ação Civil Pública, promovida pelas associações civis Movieco e Cure o Mundo contra as ora Rés, argumentação semelhante foi sustentada.

129. O pedido, no entanto, foi julgado improcedente, merecendo destaque o seguinte trecho da r. sentença:

“ (...)

Assim, apesar de sofrerem algumas restrições administrativas, os imóveis são privados.

**E os Termos de Compromisso acima mencionados em nenhum momento impuseram, desde a sua celebração, o acesso público ao imóvel.**

As primitivas titulares de domínio, como dito acima, se obrigaram a “elaborar projeto” de forma a que a área verde possa ser livremente utilizada pelo público, inclusive com acesso para pedestres através da mesma, entre as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá.

Nesse contexto, **somente após a elaboração e implantação do projeto referente ao empreendimento imobiliário que será erigido no local é que as requeridas são obrigadas a permitir a utilização da área verde pelo público.**” (negritos apostos).

130. O fato de, no passado, os primitivos proprietários terem se mantido **tolerantes** em relação ao *informal* uso do imóvel pelas pessoas que por ali transitavam **não altera o teor da obrigação contida no Termo de Compromisso.**

<sup>5</sup> Dando legitimidade ao ato, o MP pede que não se computem os dias pelos quais perdeu o esbulho no período a ser considerado para o cálculo da indenização por dano moral coletivo.

131. A circunstância do bosque ter, nos termos do v. acórdão do Agravo de Instrumento n.º 2116910-91.2014.8.26.0000 (extraído da ACP proposta pela MOVIECO), *ênfase pública*, fruto de uso *informalmente* feito pela população no passado, definitivamente não se sobrepõe à condição prevista no Termo de Compromisso.

132. A ordem do Tribunal de Justiça, de provisoriamente determinar a abertura dos portões, foi a solução encontrada pelo Judiciário para minimizar os efeitos da inaceitável demora da Municipalidade na aprovação do projeto, premissa, do ponto de vista legal e obrigacional, para que a abertura se tornasse exigível.

133. A reforçar a omissão e a absoluta informalidade do uso, basta lembrar que não apenas o Imóvel Maior, único sobre o qual recaem as obrigações do Termo de Compromisso, mas também o Imóvel Menor, era por vezes acessado por transeuntes.

134. As Rés, no entanto, empresas sérias e zelosas que são, a partir da aquisição e imissão na posse (e, por conseguinte, da assunção das obrigações contidas no Termo de Compromisso, inclusive de preservação da área verde), não poderiam ignorar os danos que o uso inadequado vinha causando aos Imóveis e à sua vegetação.

135. Nesse contexto, inclusive para cumprir o item “B” do Termo de Compromisso, que estabeleceu a obrigação de *“manter, em toda a sua integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado”*, as Rés, legitimamente, promoveram o fechamento dos portões dos dois Imóveis.

136. Aliás, é preciso que se diga que, por mês, entre outras despesas, as Rés despendem, com o serviço de prestação de serviço de segurança dos Imóveis, a expressiva quantia de **R\$ 70.000,00 por mês (R\$840.000,00, por ano)** (o que, talvez, somado a outros elementos,

justifique o fato do proprietário anterior ter se mantido tolerante em relação ao *informal* uso dos Imóveis).

137. E não é só isso. Não se pode ignorar que hoje não há, ali, área em condições físicas de ser utilizada como um parque.

138. Há, na verdade, um grande “maciço arbóreo”, sem qualquer infraestrutura e segurança, o que, definitivamente, não se confunde com um “parque”.

139. Para implementação de um parque em regulares condições de uso, necessária a realização de diversas obras, obras estas, tal qual o empreendimento que será erigido no local, condicionadas à aprovação do projeto e expedição do respectivo alvará de aprovação e execução, pela Prefeitura de São Paulo.

140. Se, sem as obras, a área se mostra absolutamente **imprópria e insegura** à população (colocando em **risco iminente a integridade das pessoas**, inclusive de crianças), plausível o fechamento, **conforme requerido pela Municipalidade de São Paulo**.

141. Com precisão, o pedido, da Municipalidade de São Paulo (e não das Rés), foi assim examinado pela r. decisão de fls. 459/460, proferida nos autos da referida ACP, proposta pela Movieco e por Cure o Mundo:

“Os documentos de fls. 361/375 e as fotografias de fls. 376/419, apresentados pela Municipalidade de São Paulo, demonstram que na área verde em questão **não há água, banheiros, energia elétrica e lixeiras, mas sim mato, com diversas árvores aparentemente corroídas e que podem cair a qualquer momento, e uma casa de alvenaria em péssimas condições, passível de desabar, além de um poço a céu aberto, de grande profundidade, tampado apenas com cavalete e cascas de árvores**. Se não bastasse,



em razão dos tapumes (necessários à separação da área verde da área da construção), a luminosidade no local é reduzida.

Vê-se, pois, que **o local está bem longe de ser um parque, tratando-se, na verdade, de uma área verde que, no momento, não agrega condições de segurança para o público.**” (doc. 45)

142. Veja-se que, ao contrário do que consta da petição inicial, ordem para fechamento da área verde não decorre tão somente da improcedência do pedido inicial, deduzido pelo MOVIECO e por CURE O MUNDO, mas de decisão anterior, que, detalhadamente, enfrentou a precariedade da situação dos Imóveis para que fossem usados pela população como um parque.

143. Depois disso, de fato, na mesma linha, a r. sentença, de forma exauriente, voltou a destacar a impossibilidade de se manter a área aberta sem risco à população:

“Ademais, consoante o exposto pela Municipalidade de São Paulo a fls. 351/358, para o funcionamento de um parque no local serão necessárias inúmeras obras, indispensáveis à própria segurança dos usuários, cujo custeio não lhe pode ser imposto, por se tratar de imóvel privado. Tampouco pode ser imposto às requeridas neste momento, pois não estão obrigadas a garantir o acesso da população à área verde existente no imóvel antes da elaboração e implantação do projeto referente ao empreendimento imobiliário que será erigido no local.” (doc. 31)

144. As próprias MOVIECO e CURE O MUNDO, nas razões de apelação, reconhecem que a área não tem condições de utilizada como “parque”. Veja-se:

“Não existe, isso sim, condições de usufruir da área como parque” (fl. 541 daqueles autos)

145. O mesmo foi reconhecido pelo i. Procurador de Justiça em grau de apelação, quando expressamente destacou a insegurança da área e pediu a manutenção da r. sentença (**doc. 34**).

146. Aliás, tanto é inadequada e temerária a abertura do portão de acesso à área verde que nem mesmo o Ministério Público aqui isso pleiteia.

147. O MP pede a indenização por dano moral coletivo (em razão do fechamento), mas não pede a abertura do portão (inclusive porque também sabe que a realização de toda e qualquer obra na área, de modo a adequá-la minimamente para que seja utilizada como “parque”, pressupõe, obrigatoriamente, Alvará da Prefeitura, o que, como sabido, até hoje não há, e o dispêndio de vultosa quantia).

148. Se não bastasse isso, lembre-se que o fechamento dos Imóveis sempre esteve respaldado por decisões judiciais, proferidas nos autos das Ações de Reintegração de Posse<sup>6</sup> e na Ação Civil Pública<sup>7</sup>.

149. Basta lembrar que, na ação civil pública, proposta pela MOVIECO e por CURE O MUNDO, sem qualquer resistência, em cumprimento da ordem judicial contida no v. acórdão do Agravo de Instrumento n.º 2116910-91.2014.8.26.0000 (contra a qual sequer recorreram), as Rés construíram “*uma separação física*”, *isolando a área da que o Col. Tribunal determinou fosse aberta (e que poderia ser utilizada pelo público “como parque”)*, “*daquela onde serão erguidos os prédios, impossibilitando o acesso da população nessa*”.

149. Em seguida, **também em cumprimento do v. acórdão**, as Rés entregaram as chaves do portão de

<sup>6</sup> Processo n.º 1004367-22.2015.8.26.0100, da 5ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – SP.

<sup>7</sup> Processo n.º 1052212-84.2014.8.26.0100, da 29ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – SP.

acesso ao bosque à Guarda Civil Metropolitana, que, nos termos da r. decisão, passaria a promover a guarda, abertura e fechamento do bosque.

150. O fechamento, mais tarde, veio a ocorrer por pedido da Prefeitura e por decisão judicial (com o que, repita-se, expressamente concordou a Procuradoria Geral de Justiça).

151. Veja-se, portanto, que não houve qualquer tipo de ato ilícito por parte das Rés, quiçá a causar dano moral coletivo.

152. Se, por um lado, as Rés agiam em cumprimento à legislação e às decisões judiciais proferidas (seja na ação de reintegração de posse, seja na ação civil pública), lamentavelmente, o mesmo não se podia dizer dos integrantes dos Movimentos MOVIECO e CURE O MUNDO (com quem, inexplicavelmente, o Ministério Público vem demonstrando estreita relação).

153. Isso porque, no dia 16 de agosto de 2015, **integrantes dos Movimentos MOVIECO e CURE O MUNDO** (contra quem, lembre-se, antes da liminar aqui concedida, foi coercitivamente cumprida ordem de reintegração de posse do Imóvel – Processo n.º 1004367-22.2015.8.26.0100 da 5ª Vara Cível do Foro Central – SP), **de maneira extremamente violenta, destruíram a separação física (tapume) de divisa do Imóvel e invadiram a área “onde serão erguidos os prédios”**.

154. É o que se extrai das imagens fotográficas anexas (**doc. 46**), assim como dos Boletins de Ocorrência n.º 6940/2015 e 6943/2015 (**doc. 47**).

155. Aliás, os próprios invasores, vangloriando-se dos inaceitáveis atos praticados, filmaram e, através do *youtube*, divulgaram o momento da truculenta invasão.

156. Curiosa e coincidentemente, pouco tempo depois, os vídeos por eles postados foram **suprimidos** da *internet*<sup>8</sup>.

157. Antes disso, observe-se que os vídeos registrando a depredação do tapume foram visualizados pelo MM. Juízo da Ação Civil Pública, conforme registrado na r. decisão de fls. 459/460, abaixo:

“A invasão é confirmada pelos documentos de fls. 430/446 (páginas do facebook e fotografias) e fls. 447/451 (boletins de ocorrência), bem como pelo vídeo disponível na internet na página do facebook denominada Parque Augusta (<https://pt-br.facebook.com/parqueaugustaja>), **visualizado nesta data por esta magistrada.**” (doc. 45)

158. Com o devido respeito, a prática havida representou não apenas **dano** ao patrimônio privado (da ordem de R\$70.000,00) e **esbulho**, como manifesto **descumprimento da r. decisão liminar proferida pelo e. Tribunal no agravo de instrumento n.º 2116910-91.2014.8.26.0000**.

159. No mais, a reforçar o quanto exposto acima, merece destaque trecho da r. decisão de fls. 204/6, extraída do Agravo de Instrumento n. 2184260-62.2015.8.26.0000, por meio da qual o i. Relator, Des. Maurício Fiorito, observou que:

Nestes termos, o voto vencedor do ilustre Desembargador Antonio Carlos Malheiros proferido no outro Agravo de Instrumento interposto foi bem claro ao dispor que “*O uso do bosque poderá ser temporariamente restringido, **se necessário**, para a **implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, até mesmo para a preservação da segurança da população. No entanto, isto deve ser submetido à apreciação judicial.**”*, o que refuta a tese de que a r. decisão agravada estaria em desconformidade com a citada decisão, tendo agido com acerto a MM. Juíza “a quo”. (doc. 48)

<sup>8</sup><https://www.youtube.com/watch?v=i2MPOxEYWt0>; <https://www.youtube.com/watch?v=1wSDnOQXChg>; [https://www.youtube.com/watch?v=9dG0WjjU\\_Dk](https://www.youtube.com/watch?v=9dG0WjjU_Dk); <https://www.youtube.com/watch?v=j8QnccURjB0>

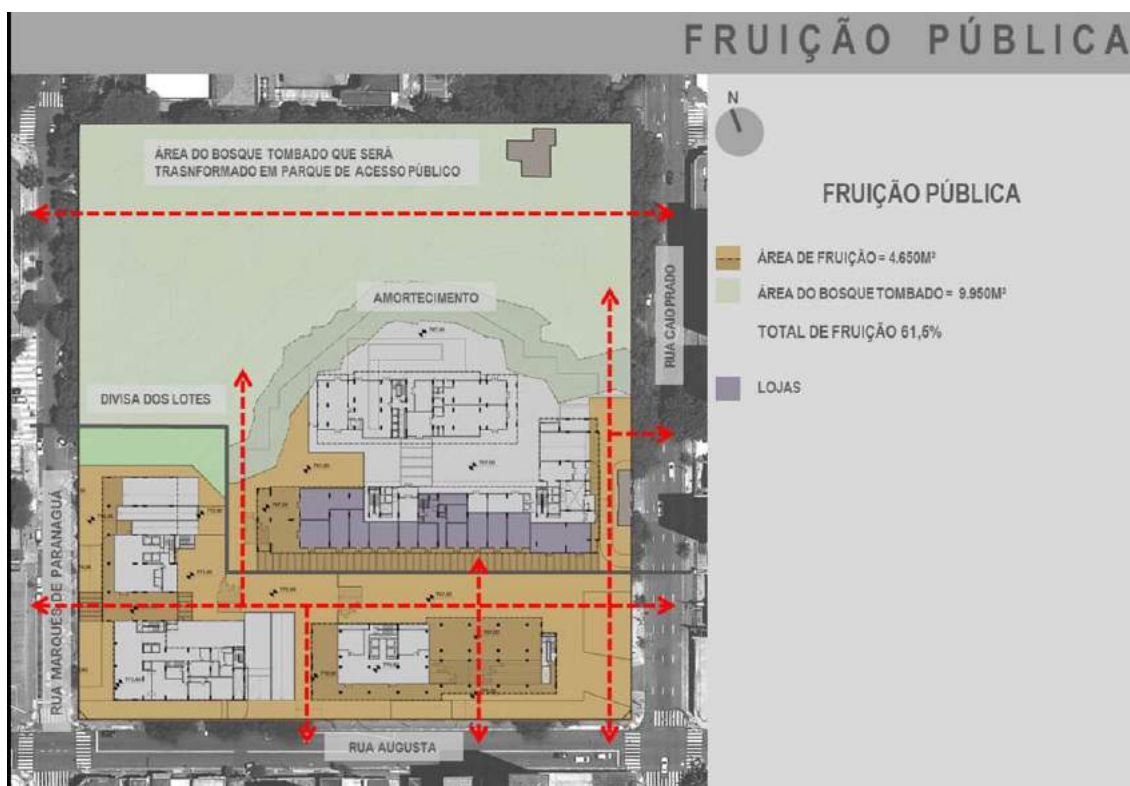


160. A propósito, para concluir este tópico, importante lembrar que, **tão logo aprovado pela Prefeitura de São Paulo o projeto de edificação do Empreendimento no local** (que, como sabido, contempla a implementação de um parque com todos os equipamentos exigidos pela Lei Municipal), **as Rés, prontamente, darão início à sua execução.**

161. Antes disso, evidentemente, qualquer obra (inclusive para implantação de um parque) seria ilegal. O MP sabe (ou deveria saber) disso.

162. A propósito, de modo a desconstituir o discurso do MP (mais próprio dos “ativistas”), observe-se que os Projetos, entre parque e praças, preveem que **61,5%** do terreno (formado pelos dois Imóveis) serão destinados à utilização pela população, com 05 (cinco) diferentes acessos para pedestres, conforme ilustrações abaixo:





163. Enquanto não emitido o Alvará de Execução de Edificação Nova **pela Prefeitura de São Paulo**, naturalmente, a execução das obras é impossível.

164. Aliás, conforme mencionado anteriormente, grande parte da demora na conclusão dos processos de aprovação se deve à ilegítima prática do Ministério Público que, reiteradamente, age de modo a impedir seu prosseguimento.

165. A título exemplificativo, em 12 de maio de 2016, por petição (**doc. 49**), a corré Albatroz viu-se obrigada a requerer à Promotoria de Justiça do Meio Ambiente a devolução de autos dos processos ao Departamento de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE) da Prefeitura de São Paulo, que, desarrazadamente, com ela estavam **há mais de 2 (dois) meses**, impedindo, assim, o seu regular andamento.

166. Para tentar inibir a repetição da manobra, naquela oportunidade, inclusive, a corr  Albatroz registrou:

“Por derradeiro, de modo a evitar novas cargas, a Peticionária se coloca   disposi o desta c. Promotoria de Justiça para fornecer cópia integral dos referidos autos.”

167. Veja-se, portanto, que a culpa pela não implanta o do parque pode ser imputada a uma série de agentes (inclusive ao Ministério Público), mas não às Rés (que, evidentemente, tem todo interesse em que isso se d  o quanto antes).

168. Nesse contexto, Exa., indaga-se: qual o ato ilícito praticado pelas Rés?

169. *Data venia*, nitidamente **não há qualquer ilícito**, qui a a ensejar dano moral coletivo.

170. A propósito, há de se considerar que, no caso concreto, o MP não demonstra de forma clara e irrefutável o alegado dano moral sofrido pela categoria social titular do interesse coletivo ou difuso.

171. Lembre-se que o dano moral não se presume. Caso assim fosse, estar-se-ia consagrando a tese de que meras alega es podem infundir direito, o que, flagrantemente, agride a estrutura do devido processo legal.

172. Entende-se por dano   moral aquele que causa lesão ao patrimônio de valores exclusivamente ideais, vale dizer, não econômicos, de qualquer sujeito.

173. É o sofrimento experimentado por alguém, no corpo ou no “espírito”, ocasionado por outrem, direta ou

indiretamente, derivado de ato ilícito (o que, repita-se, na espécie, definitivamente não há).

174. Segundo ANTÔNIO JEOVÁ DOS SANTOS:

“O que configura o dano moral é aquela alteração no bem-estar psicológico do indivíduo. Se do ato de outra pessoa resultar alteração desfavorável, aquela dor profunda que causa modificações no estado anímico, aí está o início da busca do dano moral. (...) De forma pacífica, as legislações e doutrina modernas admitem a indenização por dano moral. A dignidade da pessoa humana não pode ser alvo fácil de predadores. A consciência jurídica reclama sua proteção. Ao lado dos bens materiais há um outro superior: o patrimônio moral que integra o ser humano.”<sup>9</sup>

175. A reparação por dano moral compreende uma contraprestação por uma ofensa traduzida por uma humilhação, dor, vergonha ou sofrimento ao titular. Portanto, o dever reparatório decorre da lesão ao foro íntimo daquele que reclama, até porque, reparação sem a demonstração de lesão significa enriquecimento ilícito.

176. Neste sentido, já decidiu a E. 2ª. Câmara Cível do **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, em acórdão relatado pelo eminente **Desembargador SÉRGIO CAVALIERI FILHO**, autoridade na matéria, no qual pondera que, para justificar a indenização por dano moral, não basta que o indivíduo tenha passado por uma situação desagradável, que o tenha incomodado. É preciso que tenha sido comprovado um efetivo constrangimento, vexame ou humilhação, decorrente de uma situação anormal, ilícita. Vejamos:

“RESPONSABILIDADE CIVIL - DANO MORAL, PRINCÍPIO DA LÓGICA DO RAZOÁVEL

Na tormentosa questão de saber o que configura o dano moral, cumpre ao Juiz seguir a trilha da lógica do razoável, em busca da sensibilidade ético-social normal. Deve tomar por paradigma o cidadão que se coloca a igual distância o homem frio,

<sup>9</sup> SANTOS, Antonio Jevóá, *Dano Moral Indenizável*, ed. Método, 2.0001, São Paulo, p.100.



insensível e o homem de extremada sensibilidade. Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflição, angústia, desequilíbrio em seu bem estar, não bastando mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação, ou sensibilidade exacerbada. Desprovemento do recurso.”<sup>10</sup>

177. SÉRGIO CAVALIERI FILHO destaca ainda

que:

“Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até no ambiente de familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos”.<sup>11</sup>

178. A reparação por danos morais tem, portanto, por pressuposto, a ofensa decorrente de ato ilícito. Esta ofensa significa agressão, humilhação, dor, visto que os bens jurídicos atingidos são a honra e a intimidade. Diferente não é para o dano moral coletivo.

179. A propósito, distintamente do que sustenta o Ministério Público, se existem “dezenas” de “ativistas” que, movidos por “revolta”, “ocuparam” (na verdade, invadiram, esbulharam) os Imóveis, há, também, inúmeros moradores da região que se mostram absolutamente contrários à simples abertura dos portões e, inclusive, à desapropriação da área (seja pelo mau uso do dinheiro público, seja porque sabem que o “parque”, sob a gestão da Prefeitura ou por autogestão dos ativistas, transformará o local em “terra de ninguém”).

<sup>10</sup> TJRJ, 2ª CC, na ap. civ. 8.611/95, j. 12/03/96, reg. 10/05/96, fls. 17509, v.u.

<sup>11</sup> SÉRGIO CAVALIERI FILHO, *Programa de Responsabilidade Civil*, Malheiros, 2.004, pág. 98.

180. É o que se extrai, por exemplo, da manifestação acostada aos autos pela AMACON – Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (fls. 2205/2253). Veja-se:

“Nós, da AMACON (Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências) temos acompanhado atentamente pela imprensa os desdobramentos da ação do Ministério Público junto à Justiça, no sentido de reivindicar a “devolução da área” conhecida como “Parque Augusta” ao poder público. Temos acompanhado, inclusive, as repercussões das audiências de conciliação de maio e junho últimos.

Somos uma Associação legalmente constituída que representa legitimamente os moradores e trabalhadores da região, e **estamos muito preocupados com essa ação do Ministério Público, que visa atender somente a interesses de grupos de ativistas e de uma Associação de Bairro sediada em Cerqueira César – que não tem tido nenhuma influência ou atividade na região da Consolação.**

Houve, durante pelo menos quinze anos, alguns projetos de revitalização da área – que, é importante que se diga, jamais foi parque – e jamais pertenceu ao poder público. Todos os projetos foram combatidos por esses grupos – não sabemos com quais interesses. O fato é que **somos parte diretamente interessada no tema, pois representamos os moradores da região, que enfrentam as consequências das ações desses grupos – que invadem o terreno, depredam o patrimônio cultural e histórico remanescente, consomem drogas, jogam lixo, utilizam o espaço como banheiro e motel a céu aberto, e intimidam, ofendem e hostilizam a todos os que se opõem a tudo isso.**

Portanto, a **informação que circula – de que toda a população é a favor da doação de 100% da área para um parque com “autogestão” de grupos de ativistas – é, no mínimo, improcedente. Os grupos de ativistas não são moradores da região e tampouco os representam.**

...

**Por ocasião da abertura da área do bosque à fruição pública, em julho de 2015, preparamos o dossiê anexo com registro fotográfico da situação do bosque, incluindo algumas amostras das insanidades ocorridas no interior do terreno, e o entregamos à Secretaria Municipal de Segurança Urbana, solicitando o fechamento do terreno, em prol da garantia da segurança de transeuntes e moradores do entorno.**

O fechamento do terreno, aliás, foi solicitado, inclusive, pela própria Guarda Civil Metropolitana, que não via condições de o portão permanecer aberto pelo risco que o bosque configurava para as pessoas – além da dificuldade para retirar os ativistas do local, no horário determinado para o fechamento do portão.

É essencial que se saiba que nem tudo é idílico na proposta dos grupos de ativistas, e se tome conhecimento do que os moradores enfrentaram na época em que o terreno esteve aberto. Desde a promulgação da Lei nº 15.941/2013, que decretava a criação do Parque Augusta, houve várias invasões e ocupações ao terreno, fins de semana de “festas” e “música” por muitas horas ininterruptas (incluindo a madrugada, durante a ocupação de 2015) e em elevadíssimo volume, porém sem nenhuma estrutura – promovendo o uso do local como banheiro público e motel a céu aberto, e incentivando o comércio ilegal de bebidas alcoólicas e entorpecentes – um

tormento para os vizinhos – sem mencionar o lixo deixado no meio do bosque – tudo isso fotografado pela AMACON.

Mesmo depois de dividido o terreno e aberta a área do bosque, em obediência à determinação do Tribunal de Justiça de abril de 2015, **os grupos promoviam “batusques no tapume” todas as tardes e acabaram por destruir os tapumes e invadir – mais uma vez – o terreno.**

Além disso, é fundamental levar em conta o fato de que o terreno tem edifícios residenciais em três lados de sua vizinhança imediata – e no quarto lado está uma universidade. **O terreno não pode configurar uma nova Praça Roosevelt, em que a “autogestão” e a ocupação desregrada do espaço público tornaram a convivência entre moradores e frequentadores um verdadeiro filme de horror e de absoluto desrespeito aos direitos dos cidadãos. Os moradores não querem que aconteça o mesmo no chamado “Parque Augusta”** e, por isso, apoia o projeto dos proprietários, que visa doar à cidade um parque com toda a infraestrutura necessária, além de segurança, lazer e iluminação, na área do bosque.

Se, para que a cidade possa ter essa área à sua disposição, sem ônus para os cofres públicos (e a mídia anuncia frequentemente que a Prefeitura e a Secretaria do Verde estão sem dinheiro e têm sido incapazes de cuidar da manutenção das áreas verdes da cidade), os proprietários vão construir edifícios na área anexa ao bosque, onde não existe – e nunca existiu – um parque, que assim seja.

Mesmo porque, pelo projeto aprovado por unanimidade pelo CONPESP, os condomínios arcarão permanentemente com a manutenção da área, além de ajudar na revitalização do entorno.

Neste momento de inversão de valores, a AMACON se posiciona plenamente a favor da parceria entre o poder público e a iniciativa privada – que tem tido excelentes resultados em outros casos na cidade – a favor do respeito ao direito de propriedade e da boa convivência entre os cidadãos: contra a sugerida autogestão, que tantos danos trouxe ao bosque e às construções tombadas pelo patrimônio histórico, e contra o dispêndio de dinheiro para a implantação e manutenção de um parque que já conta com projeto aprovado. A cidade tem tantas outras necessidades mais urgentes para as quais esse dinheiro será muito bem-vindo.”

181. **Veja-se que, à luz do registro feito AMACON, a abertura do portão, permitindo-se livre acesso à área, é que terá o condão de causar à população (em especial aos vizinhos do entorno) sensações próprias do dano moral.**

182. Ainda que dano moral algum exista na espécie, acresça-se a isso que a avaliação econômica do dano moral coletivo, tal como se dá no dano moral individual, deve ser feita por arbitramento.

183. Aliás, vale lembrar que se dificuldades existem para o arbitramento do dano moral coletivo, elas são semelhantes

àquelas referentes ao dano moral individual. Nem por isso a criatividade da jurisprudência deixou sem solução os casos concretos, no âmbito individual.

184. É por esta razão que a indenização a título de danos morais deve ser cuidadosamente apreciada, a fim de evitar que os mais triviais aborrecimentos da vida constituam-se em fonte de **enriquecimento sem causa**, que parece ser a real intenção do Ministério Público.

185. Basta ver que, a todo tempo, o Ministério Público pede que o produto da pretendida condenação por dano moral seja automática e integralmente revertida para aquisição dos Imóveis (mais uma vez, aliás, invadindo-se a discricionariedade do Poder Executivo).

186. Neste particular, também, inadmissível a pretensão do MP, já que, nos termos do art. 13 da Lei Federal n.º 7.347, de 24 de julho de 1985, eventual condenação deveria ser revertida ao Fundo ali previsto. Veja-se:

“Art. 13. Havendo condenação em dinheiro, a indenização pelo dano causado reverterá a um fundo gerido por um Conselho Federal ou por Conselhos Estaduais de que participarão necessariamente o Ministério Público e representantes da comunidade, sendo seus recursos destinados à reconstituição dos bens lesados.”

187. Ainda que não haja na espécie qualquer ilícito, muito menos a dar causa a dano moral, por dever de argumentação, lembre-se também caber ao julgador agir com moderação na fixação da indenização, pois se de um lado deve ser levado em consideração o patrimônio e a situação financeira do causador do dano, devem ser sopesados, de igual forma, o dimensionamento da perda e o número de beneficiários da verba.



188. Deve-se, pois, levar em conta os efeitos da lesão jurídica, a repercussão social do fato, a extensão do dano, as consequências da chamada dor moral.

189. O problema da quantificação do dano moral não pode ser resolvido de forma tão simples e arbitrária como pretende o Ministério Público, inserindo seu pedido na inicial sem qualquer critério lógico ou jurídico, mais caracterizando uma indevida ameaça.

190. Não é justa e nem juridicamente correta a pretensão de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por dia, desde 30 de dezembro de 2013 até a efetiva abertura dos portões do terreno de matrícula 12.953.

191. Pelo contrário, de acordo com a boa doutrina e a jurisprudência, a determinação do *quantum*, em casos tais como o apresentado, exige prudência e moderação.

192. Neste aspecto, importante a lição da Prof<sup>a</sup>. MARIA HELENA DINIZ:

“Realmente, na reparação do dano moral o juiz deverá apelar para o que lhe parecer equitativo ou justo, mas ele agirá sempre com prudente arbítrio, ouvindo as razões da parte, verificando os elementos probatórios, fixando moderadamente uma indenização. Portanto, ao fixar o “quantum” da indenização, o juiz não procederá a seu bel-prazer, mas como um homem de responsabilidade, examinando as circunstâncias de cada caso, decidindo com fundamento e moderação”.<sup>12</sup>

193. Outro não é o entendimento de CARLOS ALBERTO BITTAR:

“Há certos fatores que influenciam a determinação da reparação devida, identificados e discutidos na doutrina e, por

---

<sup>12</sup> RT 696/189

vezes, incluídos em textos legais. Inserem-se, nesse contexto, fatores subjetivos e objetivos, relacionados às pessoas envolvidas, que, na prática, acabam influenciando no espírito do julgador, a saber, de um lado, a análise do grau de culpa do lesante e a eventual participação do lesado na produção do efeito danoso, e, de outro, a situação patrimonial e pessoal das partes e a proporcionalidade ao proveito obtido com o ilícito. Deflui daí a consequência de que, por uma parte, pode haver definição imediata do juiz quanto à existência do dever de reparar e à exacerbação do valor a pagar, quando pecuniária a reparação, e haver concorrência de culpas, ou, ao menos, mitigação da responsabilidade do agente, por força de culpa do lesado; de outra parte, pode-se guiar o juiz pelas condições em que se apresentam devido e, ainda, a manutenção de uma certa relação entre o ilícito praticado e o resultado auferido pelo lesante, na fixação da indenização devida.”<sup>13</sup>

194. Sobre a alegada responsabilidade objetiva, a posição de AGUIAR DIAS, que corrobora a conclusão de que, no caso concreto, não há comprovação relação de causalidade, hábil a ensejar a condenação das Rés na forma pretendida na petição inicial. Veja-se:

“Convém esclarecer, aqui, que todos os casos de responsabilidade civil obedecem a quatro obedecem a quatro séries de exigências comuns: a) o dano, que deve ser certo, podendo, entretanto, ser material ou moral; b) e a relação de causalidade, a ‘causal connexion’, laço ou relação direta de causa e efeito entre o fato gerador da responsabilidade e o dano são seus pressupostos indispensáveis; (...)”<sup>14</sup>

195. No tocante à relação de causalidade e ao dano, assevera, com clareza, CARLOS ROBERTO GONÇALVES<sup>15</sup>:

“O art. 159 do Código Civil consagra uma regra universalmente aceita: a de que todo aquele que causa dano a outrem é obrigado a repará-lo. Estabelece o aludido dispositivo legal, informativo da responsabilidade aquiliana: (...)

Relação de causalidade – É a relação de causa e efeito entre a ação ou omissão do agente e o dano verificado. Vem expressa no verbo ‘causar’, utilizado no art. 159. Sem ela, não existe a obrigação de indenizar. Se houve o dano, mas sua causa não

<sup>13</sup> Reparação Civil por Danos Morais, Ed. RT, 1993, pág. 209.

<sup>14</sup> *Da Responsabilidade Civil*, Vol. I. 9ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1994, p. 107. Grifamos.

<sup>15</sup> *Responsabilidade Civil*. 5ª ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 1994, p. 25 e ss. e p. 370 e ss. Grifamos.

está relacionada com o comportamento do agente, inexistente a relação de causalidade e também a obrigação de indenizar. (...)

Dano – Sem a prova do dano, ninguém pode ser responsabilizado civilmente. (...). Ainda mesmo que haja violação de um dever jurídico e que tenha existido culpa e até mesmo dolo por parte do infrator, nenhuma indenização será devida, uma vez que não se tenha verificado prejuízo. A inexistência de dano é óbice à pretensão de uma reparação, aliás, sem objeto. (...)

Um dos pressupostos da responsabilidade civil é a existência de um nexos causal entre o fato ilícito e o dano por ele produzido. Sem essa relação de causalidade não se admite a obrigação de indenizar. O art. 159 do Código Civil a exige expressamente, ao atribuir a obrigação de reparar o dano àquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia, causar prejuízo a outrem.

O dano só pode gerar responsabilidade quando seja possível estabelecer um nexos causal entre ele e o seu autor, ou, como diz Savatier, 'um dano só produz responsabilidade, quando ele tem por causa uma falta cometida ou um risco legalmente sancionado'. (...)

Os pressupostos da obrigação de indenizar são: ação ou omissão do agente, culpa, nexos causal e dano. O elemento culpa é dispensável em alguns casos. Os demais, entretanto, são imprescindíveis. Não se pode falar em responsabilidade civil ou em dever de indenizar se não houve dano. Este princípio está consagrado nos artigos 1.059 e 1.060 do Código Civil. (...) E acrescenta: 'Como regra geral, devemos ter presente que a inexistência de dano é óbice à pretensão de uma reparação, aliás, sem objeto. Ainda mesmo que haja violação de um dever jurídico e que tenha existido culpa e até mesmo dolo por parte do infrator, nenhuma indenização será devida, uma vez que não se tenha verificado prejuízo.'.

196. Por fim, somente para consignar, ao Judiciário cabe o poder-dever de apurar e coibir eventuais práticas abusivas, com prudência, imparcialidade e sabedoria, mas também a ele cabe a obrigação de repelir a chamada indústria do dano moral, verdadeira fábrica de enriquecimento indevido.

197. Em função do acima declinado, seja porque inexistente ilícito, seja porque inexistente dano moral coletivo, seja ainda porque referido dano, se existe (hipótese admitida por argumento), sequer foi

demonstrado, o pedido formulado pelo Ministério Público não merece ser acolhido.

198. Independentemente disto, e por dever de impugnação específica, cumpre mencionar que, na hipótese (remota) de se entender como existente um dano, o valor da eventual condenação deverá ser arbitrado em patamares muito menores que os unilateralmente pretendidos pelo Ministério Público.

199. Com efeito, verifica-se que a afirmação de que caberia o pagamento de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) **POR DIA**, desde 30 de dezembro de 2013 até a efetiva abertura dos portões do terreno de matrícula 12.953, não encontra respaldo na legislação vigente (nem mesmo em qualquer precedente).

200. A propósito, cabe indagar: qual norma permite tão elevado e subjetivo patamar indenizatório? A resposta é nenhuma, tanto que o Ministério Público não invoca regras precisas que possam embasar o pedido.

201. Nitidamente, o pedido é fruto de uma “conta de chegada”, em que se pretende, a qualquer custo e sob qualquer título, a arrecadação de receita para desapropriação dos próprios Imóveis.

202. Neste contexto, terá de haver, quando muito, arbitramento, num contexto em que as condutas envolvidas deverão ser valoradas, notadamente porque as Rés diligentemente, há tempos, vem tentando obter a conclusão dos processos de aprovação dos empreendimentos, o que, na prática, permitirá a elas a efetiva implantação das obras da área do bosque e, por conseguinte, a sua abertura à população.

203. Neste contexto, ainda que seja arbitrado algum valor indenizatório, o que admite apenas por argumento



extremo, este o deverá ser com consideração das circunstâncias e particularidades do caso concreto, chegando-se a uma solução justa e razoável, mediante arbitramento que seja moderado, sob pena de serem as Rés injusta e desproporcionalmente penalizadas.

204. Assim, a multa/indenização pleiteada deve ter o seu valor reduzido, visto que é astronômico e absolutamente desproporcional à prática dos supostos ilícitos imputados às Rés. Admitir tal manejo da lei, com todo respeito, é permitir o linchamento dos princípios razoabilidade e proporcionalidade.

205. *Mutatis Mutandis*, o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo entendeu a multa, quando se afigurar **confiscatória**, merece redução, conforme segue:

“APELAÇÃO – Mandado de Segurança – Multa aplicada pela Municipalidade de São Paulo em face da utilização de edificação sem certificado de conclusão, infringindo a impetrante o disposto na Lei 11.228/92, art. 1º, § único – item 9- Anexo III – Valor da multa que se afigura confiscatório – Redução para 30% (trinta por cento) do valor aplicado – Deram parcial provimento ao recurso.

(...) Por outro lado, assiste razão à impetrante, ora apelante, ao se insurgir contra o valor da multa, que se afigura exorbitante, ou seja, R\$ 104.270,11 (cento e quatro mil, duzentos e setenta reais e onze centavos) em face do valor venal estampado na cópia da notificação do IPTU que se acha a fl. 96.

Sem embargo do disposto da legislação citada pela impetrada, em casos como os dos presentes autos a jurisprudência tem-se inclinado no seguinte sentido:

“Tributário. Multa. Caráter Confiscatório. Constituição Federal, arts. 5º, XLVI e 154, IV: CTN, art. 157.

I – A multa, a pretexto de desestimular a reiteração de condutas infracionais, não pode atingir o direito de propriedade, cabendo ao Poder Legislativo, com base no princípio da proporcionalidade, a fixação dos limites à sua imposição.

II – Havendo margem na sua dosagem, a jurisprudência, com base no mesmo princípio, tem, no entanto, admitido a intervenção da autoridade judicial.

Apelação Cível n.º 95.01.07520-6 – Minas Gerais – “Apud” Revista Dialética de Direito Tributário, n.º 49.

Nessas condições, se afigura mais razoável a redução da multa para 30% (trinta por cento) sobre o valor que foi aplicado.<sup>16</sup>

206. Mais uma vez por analogia, o E. Supremo Tribunal Federal, em consonância ao aqui apresentado, tem adotado entendimento segundo o qual merece redução a multa quando revela desproporção entre o desrespeito à norma tributária e sua consequência jurídica:

“Trata-se de recurso extraordinário (art. 102, III, a, da Constituição) interposto de **acórdão que reduziu, de 75% para 20% do valor principal, o montante da multa moratória imposta ao contribuinte. Sustenta a União que a multa é mera penalidade pecuniária não abarcada pela vedação constitucional do art. 150, IV, o qual somente se aplicaria a tributos** (fls. 271-282). **É antiga a orientação da Segunda Turma no sentido de que a multa moratória, quando estabelecida em montante desproporcional, tem feição confiscatória e deve ser reduzida** (cf. RE 91.707, rel. min. Moreira Alves, DJ de 29.02.1980, e RE 81.550, rel. min. Xavier de Albuquerque, DJ de 13.06.1975). Esse entendimento foi confirmado pelo Pleno por ocasião do julgamento da ADI 551 (rel. min. Ilmar Galvão, DJ de 14.02.2003). **Na oportunidade, a Corte concluiu que a multa tem caráter confiscatório quando revela desproporção entre o desrespeito à norma tributária e sua consequência jurídica.** Eis a ementa dessa decisão: “AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. §§ 2.º E 3.º DO ART. 57 DO ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS TRANSITÓRIAS DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. FIXAÇÃO DE VALORES MÍNIMOS PARA MULTAS PELO NÃO-RECOLHIMENTO E SONEGAÇÃO DE TRIBUTOS ESTADUAIS. VIOLAÇÃO AO INCISO IV DO ART. 150 DA CARTA DA REPÚBLICA. **A desproporção entre o desrespeito à norma tributária e sua consequência jurídica, a multa, evidencia o caráter confiscatório desta, atentando contra o patrimônio do contribuinte, em contrariedade ao mencionado dispositivo do texto constitucional federal. Ação julgada procedente.**” Por outro lado, o Tribunal já decidiu que multas estabelecidas nos percentuais de 20% ou 30% do valor do imposto devido não são abusivas nem desarrazoadas, portanto não implicam necessariamente ofensa aos princípios da capacidade contributiva e da vedação ao confisco. Nesse sentido: RE 239.964 (rel. min. Ellen Gracie, DJ de 09.05.2003) e RE 220.284 (rel. min. Moreira Alves, DJ de 10.08.2000). Dessas orientações não divergiu o acórdão recorrido. Do exposto, com base no art. 557, caput, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso.<sup>17</sup>”

<sup>16</sup> *Apelação Cível com Revisão n.º 665.360-5/0-00, 15ª Câmara de Direito Público do TJSP, deram provimento parcial ao recurso por v.u. Relator Osvaldo Capraro.*

<sup>17</sup> STF, RE 492842/RN, Min. Joaquim Barbosa, DJ 22/11/2006.

207. A indenização por dano moral, assim como a multa, **não pode ser utilizada como mecanismo de arrecadação confiscatória**. Nesse sentido, por analogia:

“Em reforço ao que já foi dito, trazemos à colação a advertência de Luciano da Silva Amaral, que apartando o conceito de proteção ao interesse da arrecadação dos objetivos da arrecadação por meio de penalidades pecuniárias assevera que **“a multa não pode ser transformada em instrumento de arrecadação; pelo contrário, deve-se graduar a multa em função da gravidade da infração”**. (...)”

Em vez de aludir ao art. 150, inciso IV, como óbice a eventual efeito confiscatório de sanções administrativas tributárias, **preferimos lançar mão dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade**, que se mostram como verdadeiros obstáculos à eventual tentativa de proceder-se à confiscação como consequência jurídica a ser atrelada à prática de infrações tributárias de natureza administrativa.

A propósito do assunto, no Supremo Tribunal Federal há inúmeros precedentes na direção que seguimos, sendo que em alguns casos chegou-se mesmo a admitir a possibilidade de o órgão julgador determinar a redução da penalidade imposta ao infrator.”(Carlos César de Souza, Reflexão em torno das Sanções Administrativas Tributárias, in “Sanções Administrativas Tributárias”, Coord. de Hugo de Brito Machado, ed. Dialética, 2004, p. 73, 79/80)

208. Por derradeiro, não prospera também a pretensão de que a indenização por dano moral seja computada por dia, desde 30 de dezembro de 2013, seja porque não houve descumprimento a qualquer determinação judicial, seja porque, aqui, sequer há pedido (liminar ou não) para abertura dos portões do Imóvel Maior.

209. *Data venia*, seria no mínimo contraditório fixar de forma retroativa a indenização por dano moral coletivo decorrente de uma (suposta) obrigação cujo cumprimento nem mesmo se pede.

210. Sendo assim, por argumento extremo, o cômputo diário de eventual indenização por dano moral coletivo só poderia ser o dia subsequente ao trânsito em julgado da r. sentença que vier a ser proferida.

211. Diante de tais considerações, caso se reconheça ter havido dano moral indenizável (o que se admite por argumento extremo), razoável que eventual condenação não ultrapasse o já significativo valor, **único** e **total**, de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, cujo destino, obrigatoriamente, deverá ser o Fundo a que alude o art. 13 da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985.

**IV.3. DO PEDIDO PERDA DA ÁREA VERDE (OU INDENIZAÇÃO DE VALOR CORRESPONDENTE) POR SUPOSTO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONSISTENTE NA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL.**

212. Com o devido respeito, aficionado pela obtenção de recursos para a desapropriação dos Imóveis, o Ministério Público não mede esforços na criação de teses mirabolantes e de pedidos temerários (para se dizer o mínimo).

213. Após transcrever dispositivo da Constituição Federal (art. 225) que estabelece diretrizes do sistema de preservação ambiental, bem como o art. 1º do Decreto Municipal nº 10.766/1973, antes já tratado, o Ministério Público, sem qualquer consistência, afirma que *“os antigos proprietários do terreno e as demandadas Flamingo e Albatroz não cumpriram a legislação ambiental, no que toca à devida preservação e manutenção da área verde, o que poderá ser objeto de ação civil pública ambiental distinta. Tais fatos, todavia, também interessam à presente ação civil pública, que visa a defesa do patrimônio público municipal paulistano”*.

214. Segundo o Ministério Público, *“os antigos proprietários, Armando Conde e Linda Lilly Conde, não respeitaram e não exigiram que seu locatário respeitasse as restrições ambientais constantes*



*da matrícula imobiliária 12.953... De fato, em 26/8/2010, a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo verificou a poda irregular de 29 árvores...”*

215. Em razão dos fatos acima, segundo o MP, “*nos autos do processo administrativo 2010-0.240.336-3, multas de R\$110.000,00 (auto de inspeção 035915/10) e R\$180.000,00 (auto de inspeção 035916/10).*”

216. No tocante às Rés, proprietárias dos imóveis, o MP alega que, “*em 08/7/2015, os representantes das demandadas cometeram, em tese, um crime ambiental, consistente na remoção de três exemplares arbóreos, conforme registro fotográfico da Polícia Militar Ambiental, motivo pelo qual a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo e a Polícia Militar Ambiental lavraram o auto de infração 12.300/15, impondo contra as duas sociedades empresárias multa de R\$60.000,00...”*.

217. Além disso, as Rés teriam abandonado a parte do terreno onde se situa a área verde, “*deixando as árvores e mudas à própria sorte*”, conforme relatório técnico ambiental subscrito pela bióloga Bianca Rolim de Arruda Rocha em março de 2015.

218. Por isso, pede o Ministério Público a aplicação de (inexistente) cláusula penal que impõe o pagamento de indenização correspondente ao valor da área verde ou a entrega da referida área ao Município de São Paulo.

219. Começando pelo fim, registre-se que, diferentemente do que sustenta o MP, não existe no **Termo de Compromisso** (em nenhum dos três termos firmados, muito menos no termo re-ratificador, de 1986, que é o vigente) **cláusula penal que preveja a perda da área verde**.

220. Conforme relatado acima, foram celebrados três termos de compromisso. O primeiro, em 29 de março de 1974 (doc. 5), que, em 29 de agosto de 1975, foi renovado pelos então proprietários do imóvel (doc. 7), o qual foi objeto de re-ratificação, firmada em 04 de setembro de 1986 (doc. 8), substituindo os anteriores.

221. Consta do Termo de 1986 a mesma penalidade que constava do Termo de 1975, para a hipótese de descumprimento de determinadas obrigações, qual seja:

“(…) 3) que a violação de quaisquer das condições impostas acarretará a cassação do Alvará de Construção, Auto de Conclusão ou da Licença de Funcionamento a serem expedidos para eventuais edificações a serem executada na área após a averbação deste instrumento à margem da Transcrição Imobiliária aquisitiva da CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., independentemente das sanções impostas pela legislação vigente que rege à matéria.”

222. Vê-se não existir sequer cogitação de perda da área por seus proprietários, até porque seria absolutamente inconstitucional a perda da propriedade privada sem a prévia e justa indenização.

223. E, nem mesmo no substituído termo de 1974 constava tal penalidade, conforme se lê, *in verbis*:

“3º) O inadimplemento de qualquer das obrigações ora assumidas pela Associação e, especialmente, das mencionadas na cláusula 2ª deste Termo de Compromisso, sujeitará o proprietário ou promitente comprador legalmente investido na posse do imóvel, ao pagamento da multa até o valor do terreno onde se situa a área verde, na época de sua imposição, sem qualquer prejuízo do embargo das obras e de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis, a exclusivo critério do Município, quanto a sua escolha e aplicação; e sem prejuízo, ainda, das medidas civis ou criminais cabíveis, em relação aos responsáveis diretos ou indiretos pelo descumprimento das aludidas obrigações, salvo

as hipotecas devidamente comprovadas, de caso fortuito ou força maior.”

224. Da correta interpretação do Termo de 1974, não mais em vigor (a propósito), previu-se, apenas e tão somente, um “teto”, um “limite” de multa, correspondente ao valor da área verde, para a hipótese de inadimplemento das obrigações ali previstas.

225. Isso não significa que toda e qualquer inadimplemento levasse à aplicação de uma multa equivalente ao valor da área verde ou, pior, à perda da própria área verde.

226. Note-se, portanto, que não existe (e nunca existiu) a penalidade de perda da área verde sugerida pelo MP para as hipóteses de descumprimento do Termo de Compromisso.

227. De mais a mais, cogitar-se a perda da área verde como penalidade pelas supostas violações enumeradas pelo MP ensejaria violação frontal dos princípios informadores dos atos administrativos, de proporcionalidade e razoabilidade entre a sanção aplicada e a gravidade da infração, caracterizando como confiscatória a “multa” pretendida pelo MP, o que não é admitido pelo Direito.

228. Nesse sentido, de modo a evitar repetição, pede-se que se considerem aqui transcritos os diversos precedentes reproduzidos na presente defesa, que, de forma uníssona, afastam a aplicação de multas abusivas, por vezes confiscatórias, como aqui, de forma temerária, defende o Ministério Público.

229. Ademais, não se pode ignorar que os atos isoladamente atribuídos às Rés (e não necessariamente por elas praticados) e aos antigos proprietários, supostamente caracterizadores de inadimplemento a ensejar a pretendida perda da área verde, **já foram objeto de penalidade específica pela Municipalidade**, conforme reconhece o

próprio Ministério Público, **não se podendo admitir uma segunda e mais gravosa punição**, como aqui se postula.

230. Nesse sentido, a pacífica jurisprudência:

“AÇÃO CIVIL PÚBLICA - QUEIMA DE PALHA DE CANA DE AÇÚCAR - AUTORIZAÇÃO PELA LEGISLAÇÃO ESTADUAL - LEI Nº 11.241/02 E DEC. Nº 47.700/03 - AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DA NORMA CONSTITUCIONAL DO ART. 225 DA CF - POSSIBILIDADE DE OBTEREM OS RÉUS AUTORIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA ASSIM PROCEDER - RECONHECIMENTO - MULTA AMBIENTAL BEM APLICADA - INDENIZAÇÃO - CARÁTER SUBSIDIÁRIO - IMPOSSIBILIDADE DE COEXISTÊNCIA COM A MULTA - RECONHECIMENTO - RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

I- Não viola a norma constitucional a legislação estadual que normatiza a queima da palha de cana de açúcar;

II- A queima não autorizada da palha da cana constitui infração ambiental. Diante da constatação da infração praticada, verificados onexo causal e os danos ambientais, impõe-se a responsabilização dos réus por ter procedido à queima em área de sua propriedade sem que tivessem preenchido os requisitos para tanto, pois, do contrário, nos termos da lei, regular se tornaria a ação dos réus;

III- **É indevida a indenização pleiteada considerando seu caráter subsidiário, e, ainda, que o dano perpetrado pelos réus ao meio ambiente - queima em desacordo com a autorização previamente concedida - já foi objeto de punição administrativa regular e corretamente aplicada pelo órgão ambiental competente, fato que ensejaria, do contrário, o intolerável "bis in idem".**

(...)

Com efeito, é de se repisar o equívoco dos réus em proceder à queima da palha, mormente por não terem comprovado o cumprimento das exigências para tanto, restando patente, ao contrário, que procederam de forma totalmente equivocada, sem contar com autorização para a queima por não figurar a propriedade denominada “Fazenda Coqueiro” na listagem expedida pela Secretaria do Meio Ambiente – Coordenadoria de Biodiversidade e Recursos Naturais, concernentes às comunicações de queimas realizadas em agosto de 2006 (fls. 376/377), consignada a informação no AIIPM, ainda, de que a queima se deu durante o período de suspensão iniciado em 21.08.2006 (fls. 35), **fato que deu azo à aplicação da multa por parte da Cetesb.**



**Logo, tendo sido bem aplicada a multa ambiental em decorrência da infração comprovada, em quantia equivalente a 5001 vezes o valor da UFESP, de outro lado, é indevida a indenização pleiteada, considerando seu caráter subsidiário por somente ser devida quando o dano ambiental não puder ser recomposto, sob pena, inclusive, de *bis in idem*.**

(...)

Assim considerado, o critério contido no aludido estudo pelo autor na exordial (fls. 27/29), no sentido de se aferir monetariamente a perda de energia decorrente da queima da palha da cana de açúcar buscando seu equivalente monetário por meio do calor gerado pela queima do álcool, não pode ser considerado no presente caso, **justamente pelo fato de que o dano perpetrado pelos réus ao meio ambiente – queima em desacordo com a legislação ambiental – já foi objeto de punição administrativa regular e corretamente aplicada pelo órgão ambiental competente, fato que ensejaria, do contrário, o intolerável *bis in idem*.**”

(Apelação nº 0002472-42.2007.8.26.0094, 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, Des. Rel. Paulo Ayrosa, j. em 29/08/2013.)

**“RECURSO DE EMBARGOS INFRINGENTES EM RECURSO DE APELAÇÃO EM AÇÃO ORDINÁRIA. ADMINISTRATIVO. MULTA APLICADA PELO PROCON E CELEBRAÇÃO DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA JUNTO AO MINISTÉRIO PÚBLICO. Não é possível a coexistência de TAC e multa referente ao mesmo fato gerador. Ocorrência do *bis in idem*. Embargante que foi penalizada duas vezes sob a mesma ótica, da proteção aos direitos do consumidor. Impossibilidade de manutenção da multa aplicada pelo PROCON, ante o ajustamento de TAC pela mesma infração. Embargos acolhidos.**

(Embargos Infringentes nº 0005813-97.2010.8.26.0053/50000, 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, Des. Rel. Marcelo Berthe, j. em 07/07/2014)

**“AÇÃO ANULATÓRIA – AUTO DE INFRAÇÃO AMBIENTAL – MULTA – POLUIÇÃO DE SOLO E LENÇOL FREÁTICO POR VAZAMENTO DE COMBUSTÍVEL – DANO COMPROVADO – QUITAÇÃO DO VALOR – NOVA AUTUAÇÃO – MOTIVAÇÃO – MESMOS FATOS DESCRITOS NO ANTERIOR AUTO DE INFRAÇÃO – ‘BIS IN IDEM’ RECONHECIDO – MULTA AMBIENTAL ANULADA – PROCEDÊNCIA DO FEITO – SENTENÇA MANTIDA POR SEUS FUNDAMENTOS – ART. 252 DO RITJ/SP – RECURSO NÃO PROVIDO. Não trazendo a**

apelante fundamentos suficientes a modificar a sentença de primeiro grau, tendo sido bem demonstrado a ocorrência de 'bis in idem' quanto ao último auto de infração lavrado, cujos fatos descritos são os mesmos contidos nos anteriores autos de infração, é de rigor, portanto, a manutenção integral da sentença que declarou nulo o último auto de infração e de multa aplicado, cujos fundamentos se adotam como razão de decidir na forma do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal.”

(Apelação nº 1020150-15.2014.8.26.0577, 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, Des. Rel. Paulo Ayrosa, j. em 19/05/2016.

231. Além disso, não é demais pontuar que o Decreto de Utilidade Pública que, na década de 70, recaiu sobre o Imóvel Maior (doc. 4) foi revogado por posterior decreto (doc. 6), com a celebração do primeiro Termo de Compromisso, em 1974 (doc. 5). Contudo, o fato do Termo de Compromisso ter conferido destinação pública (após aprovação do projeto) a uma parcela do imóvel não significa que o eventual descumprimento do que foi ali avençado teria o condão de transformar, automaticamente, esta parte do Imóvel Maior em área pública, como na prática pretende o MP.

232. Lembre-se que a propriedade, o mais amplo dos direitos reais, constitucionalmente garantido e disciplinado pelo art. 1.228 do CC, estabelece que:

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

233. E, também como sabido, a perda da propriedade só se dá por alienação, renúncia, abandono, perecimento ou pela desapropriação, conforme art. 1.275, do CC.

234. Assim, para se alcançar o desiderato pretendido pelo MP (para tornar pública a área verde), necessário que a propriedade do imóvel seja adquirida pelo Poder Público, pagando-se o valor de mercado correspondente.

235. Se não bastasse a inexistência de cláusula penal com o alcance pretendido pelo MP, certo é também que os fatos, pertinentes às penalidades aplicadas, convenientemente, não foram adequadamente trazidos pela petição inicial. Vejamos.

236. Após vistorias realizadas em 24 de agosto de 2010, 25 de agosto de 2010 e 27 de agosto de 2010, nos imóveis, então de propriedade de Armando Conde e outra, foram lavrados os seguintes autos de infração e de multa: (i) Al nº 5820/10 e Multa nº 67-005.442-9, no valor de R\$110.00,00, por suposta poda sem critério em 11 (onze) exemplares arbóreos e; (ii) Al nº 5835/10 e Multa nº 67-005.877-7 no valor de R\$180.000,00, por suposta alteração do aspecto ou estrutura de local especialmente protegido por lei.

237. As penalidades ali impostas, diferentemente do que pretende aqui fazer o Ministério Público, não foram aleatoriamente fixadas, mas estabelecidas com base no art. 73 do Decreto Municipal n.º 6.514, de 22 de julho de 2008, que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações e dá outras providências. Nos termos do referido dispositivo,

“Art. 73. Alterar o aspecto ou estrutura de edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida:

**Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).”**

238. Armando Conde não apresentou Defesa Administrativa, mas apenas Recurso, julgado, mais tarde, improcedente.

239. Diante disso, Armando Conde, então, celebrou o **TAC nº 004/Decont-G/2015** (PA 2010-0.284.280-4) (**doc. 50**), contemplando os respectivos autos de infração e de multa, que previu o **plantio reparatório de 58 mudas**.

240. O TAC foi aditado em 25 de fevereiro de 2016 para alterar as espécies possíveis de uso na reparação do dano (**doc. 51**).

241. Recentemente, Armando Conde solicitou autorização para substituição de mudas mal desenvolvidas, de modo que, atualmente, os autos aguardam análise do Decont-G (Jurídico) acerca do pedido de substituição.

242. Em suma: diante das penalidades concretamente aplicadas com base em dispositivo legal e, em seguida, do Termo de Ajustamento de Conduta celebrado, não há que se falar em nova penalidade, o que também esvazia a pretensão do Ministério Público.

243. Destorcidos também os atos imputados às Rés. Vejamos.

244. Afirma o MP que as Rés cometeram crime ambiental, consistente na remoção de três exemplares arbóreos, o que deu ensejo ao auto de infração n.º 12.300/15, com a aplicação de multa de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

245. De antemão, registre-se que as Rés não suprimiram os exemplares que deram ensejo ao auto de infração em questão.



246. Como se depreende do Auto de Inspeção n.º 029632 (**doc. 52**) e Relatório Técnico de Vistoria n.º 064/DGD-CO2/2015 (**doc. 53**), em decorrência de Ofício da 2ª Companhia de Polícia Ambiental, os Agentes de Fiscalização não constata nada além do que as covas. Nenhum material lenhoso apreendido, nenhum resquício da vegetação suprimida, nada. Exclusivamente, 03 (três) covas.

247. Poderiam ter concluído que as covas foram abertas para receber plantios compensatórios, tal qual atestado por Agentes de Fiscalização uma semana antes, em 09 de abril de 2015, como se depreende do Auto de Inspeção n.º 0344436 (doc. 54) e Relatório Técnico de Vistoria sem número (doc. 55).

248. Mas não. Optaram por concluir que se tratavam de covas de supressão arbórea.

249. Este único equivocado indício, somado ao quanto atestado pelos Agentes Fiscais nas demais vistorias, que nenhum outro manejo fora constatado, destarte o ardiloso trabalho de alocação de tapumes metálicos na proximidade de espécimes arbóreos, forçoso concluir que o dano foi praticado por terceiros, certamente enquanto cometiam o crime de invasão e esbulho.

250. Não há nexos causal entre qualquer supressão arbórea e as Rés.

251. Tivessem os Agentes de Fiscalização cotejado as Plantas de Compensação Ambiental – PCA acostadas aos autos dos Processos Administrativos n.º 2014-0.044.262-8 e PA n.º 2014-0.050.156-0 com a situação que encontraram no imóvel, tivessem se valido das plantas para a execução da vistoria, certamente concluíram que supressão nenhuma houve, tendo as covas sido abertas para receber mudas de plantio compensatório.

252. Ilustrativo ao convencimento de ilegitimidade das Rés para serem autuadas e, conseqüentemente, na nulidade do auto de infração, v. Acórdão prolatado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial n.º 282.781-PR, onde restou decidido que:

“É certo que em matéria de dano ambiental a responsabilidade é objetiva, visto que a Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981, determina que o poluidor seja obrigado a indenizar ou reparar os danos ao meio-ambiente e, quanto ao terceiro, diz que a obrigação persiste, mesmo sem culpa. Entretanto, exige-se o nexa causal entre a atividade pessoal do proprietário e o dano”<sup>18</sup>

253. Este mesmo entendimento é encontrado na Súmula 18 do Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo, que define:

“Em matéria de dano ambiental, a Lei 6.938/81, estabelece a responsabilidade objetiva, o que afasta a investigação e a discussão da culpa, mas não prescinde do nexa causal entre o dano havido e a ação ou omissão de quem cause o dano. Se o nexa não é estabelecido, é caso de arquivamento do inquérito civil ou das peças de informação”.

254. Em caso semelhante, em que dano ambiental foi causado por invasor, o Tribunal Regional Federal da 5ª Região assentou a ausência de responsabilidade do proprietário do imóvel:

AMBIENTAL. DANO CAUSADO POR INVASORES. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA. 1. **Tendo restado demonstrado nos autos que o dano ambiental não foi causado pelo proprietário da área, mas sim por invasores, não pode aquele ser responsabilizado;** 2. Instado no primeiro grau a dizer se tinha provas a produzir, o apelante ficou silente, não podendo em grau de recurso arguir pretensa nulidade por cerceamento de defesa, mercê da não realização de instrução; 3. Apelação e remessa oficial improvidas.

<sup>18</sup> STJ, Recurso Especial nº 282.781-PR, Min. Rel. Eliana Calmon, Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, Data de julgamento: 16.04.02, Data de publicação: 27.05.02.

(...) O § 3º do art. 225 da CF estabelece que “as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.”. Essa obrigação a que se refere o dispositivo constitucional não recai necessariamente sobre o proprietário do imóvel onde tenha havido a degradação ambiental, mas sim sobre aquele que cometeu a infração, seja ele o proprietário ou não. Do conjunto probatório dos autos, infere-se que o dano ambiental em questão foi causado por posseiros que invadiram o imóvel, fato esse que não foi negado pelo apelante. Vê-se que a apelada já sofreu o dano de ter sido o seu imóvel invadido, de modo que não seria lógico que também sofresse o prejuízo de ser responsabilizada por danos causados por terceiros. Sendo assim, tendo restado demonstrado nos autos que o dano ambiental não foi causado pelo proprietário da área, mas sim por invasores, não pode aquele ser responsabilizado.<sup>19</sup>

255. Tal qual o presente caso, nas hipóteses em que não há demonstração de nexos causal entre o dano constatado e o proprietário do imóvel, ou em que há comprovação de que o imóvel fora invadido e depredado por invasores (como aqui), forçoso reconhecer que a responsabilização por eventuais danos ambientais não pode ser imputada ao proprietário, por ausência de relação de causalidade.

256. A Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, em caso análogo, também fixou posicionamento e para isentar o proprietário do imóvel invadido dos prejuízos causados pelo ato ilícito dos invasores:

**LOTEAMENTO CLANDESTINO. Preliminar de conexão afastada. Existência de partes e pedido diversos daqueles da ação de desapropriação movida junto a Justiça Federal. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Desnecessidade da prova pericial requerida. Mérito. Propriedade invadida pelo Movimento dos Sem Terra MST, que fixou residências no local, criando assentamento irregular e danos ambientais e urbanísticos. Ausência de responsabilidade daqueles que figuram como titulares do domínio. Ato irresistível de terceiro, que caracteriza força maior, quebrando o nexo causal. Ademais, imóvel sofreu expropriação indireta numa**

<sup>19</sup> TRF-5 - AC: 399577 CE 0020986-07.2004.4.05.8100, Relator: Desembargador Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, Data de Julgamento: 26/11/2009, Terceira Turma, Data de Publicação: Fonte: Diário da Justiça Eletrônico - Data: 05/03/2010 - Página: 224 - Ano: 2010.

parte e a área remanescente encontra-se sendo alvo de ação direta de desapropriação pelo INCRA com vistas à reforma agrária. Posse que não se encontra sob o julgo dos particulares, que não podem ser compelidos a defendê-la. Improcedência confirmada. Quanto ao Estado, porém, patente sua responsabilidade. Não só porque é dever dele fiscalizar e impedir ocupações em área de preservação de mananciais, como por força do resultado da ação expropriatória indireta, que lhe conferiu a propriedade do bem, mediante depósito da indenização. Mera autuação não constitui prova suficiente de que o estado agiu diligentemente no exercício de seu poder de polícia, a ponto de afastar sua responsabilidade. Precedentes do STJ. Sentença parcialmente reformada. PRELIMINARES REJEITADAS E RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.<sup>20</sup>

257. O proprietário de uma área, apenas por ser proprietário, não pode ser responsabilizado por danosa prática por terceiros invasores. Não pode ser apenado por conjectura isolada de Agentes de Fiscalização, dissociada de outras vistorias fiscalizatórias.

258. Diante disso, explorando os argumentos acima, como outros, as Rés apresentam a tempo e modo sua defesa administrativa.

259. O Auto de Infração foi revisto, cancelando-se a autuação no que tange à suposta supressão de dois exemplares arbóreos (mantendo-se apenas o auto de infração no que concerne à supressão de um exemplar arbóreo) e minorando a multa aplicada em nome das empresas a R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

260. Apesar da substancial reversão do Auto de Infração, em 16 de fevereiro de 2016, as ora Rés interpuseram Recurso Administrativo.

261. Ocorre que, mesmo diante da certeza de seu direito, as Rés, com o fito exclusivo de solução do caso e prosseguimento do processo administrativo de TCA nº 2014-0.050.156-0,

<sup>20</sup> TJ-SP – Apelação nº 00117727120058260361 SP 0011772-71.2005.8.26.0361, Relator: Paulo Alcides, Data de Julgamento: 20/06/2013, 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Data de Publicação: 24/06/2013.

desistiram do Recurso Administrativo, bem como manifestam interesse em firmar Termo de Ajustamento de Conduta – TAC para reparar o dano ambiental (causado por terceiro) constatado em sua propriedade (**doc. 56**).

262. A desistência dos Recursos em questão, bem como o interesse manifestado de formalização de Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, não implica em reconhecimento da prática dos atos que se pretende imputar às Rés.

263. A desistência do recurso e a celebração do TAC se fazem necessárias à conclusão do licenciamento ambiental, premissa para o prosseguimento dos processos em que são pleiteados os alvarás dos empreendimentos imobiliários.

264. Por fim, sem razão também o Ministério Público quando afirma que as Rés mantêm a área em condição de abandono. Não é verdade.

265. Conforme já relatado, enquanto trabalham na aprovação projetos dos empreendimentos que serão construídos no local, as Rés sempre guardaram e preservaram toda a área dos Imóveis de sua propriedade, inclusive para que a vegetação local e as edificações ali existentes (parte delas tombadas) não sejam depredadas.

266. Como visto no capítulo introdutório desta defesa, contudo, por vezes, os imóveis foram alvos de invasões praticadas por populares, sobretudo por aqueles que se dizem ativistas.

267. Durante as invasões, os esbulhadores depredaram bens imóveis, picharam muros, paredes e pisos. Além disso, realizaram festas diversas, penduraram o que podiam em árvores (de redes a caixas de som), conforme comprovam as ilustrativas fotografias já anexadas (item 48 e **doc. 57**), assim como as seguintes:









268. Veja-se, portanto, os danos causados aos Imóveis e à sua vegetação decorrem de inúmeros atos de vandalismo dos esbulhadores.

269. Recentemente, inclusive, as Rés submeteram à Municipalidade de São Paulo “relatório fotográfico mostrando que foram adotadas medidas sanitárias para não proliferação de mosquitos da dengue, entre outros” (**doc. 58**).

270. A quantidade de lixo e garrafas jogados nos Imóvel por populares (e recolhidos pelas Rés) é impressionante.

271. Além disso, em rigoroso cumprimento de suas obrigações, de conservar e preservar a vegetação e os bens tombados, as Rés, por meio de empresa especializada, realizam relatórios de análise fitossanitário de todos os exemplares localizados nos Imóveis (**doc. 59**), requerendo à Municipalidade e, quando o caso, ao CONPRESP, autorizações específicas para remoção de exemplares arbóreos (quando mortos ou tomados por cupim, por exemplo) ou poda (**doc. 60**).

272. Veja-se, portanto, sob qualquer prisma que se analise a questão, manifestamente descabida a pretendida penalidade, seja porque não há previsão legal ou no Termo de Compromisso, seja porque, na espécie, os atos ensejadores dos autos de infração já deram ensejo a penalidades específicas, não se admitindo uma nova (e absolutamente desproporcional) punição.

#### **IV.4. DA FALTA DE INTERESSE PÚBLICO NA DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA. DA INEXISTÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DA MUNICIPALIDADE EM REVERTER RECURSOS REPATRIADOS PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE AUGUSTA.**

273. Por fim, diante do distorcido uso da presente ação civil pública, é preciso registrar que, diferentemente do que afirma o MP, não existe obrigação da Prefeitura Municipal de São Paulo de reverter recursos oriundos das indenizações pagas por algumas instituições financeiras, como antes relatado, para o fim de desapropriar os Imóveis.

274. Entre outros argumentos porque os referidos acordos, objeto de termos de ajustamento de conduta, apesar de homologados pelo Conselho Superior do Ministério Público, **o foram com a**

**exclusão da obrigatoriedade da Prefeitura de reverter referidos recursos para a desapropriação dos imóveis particulares.**

275. O preciso voto da Relatora, a Procuradora de Justiça, Maria Aparecida Berti Cunha, integralmente acolhido pela plenária do Conselho Superior do Ministério Público, foi no sentido da homologação do referido TAC, excluindo-se, contudo, por evidente nulidade, a vinculação dos recursos (**doc. 61**):

“2.- DA NULIDADE DAS DISPOSIÇÕES EM QUE O MINISTÉRIO PÚBLICO DESIGNA A FINALIDADE DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS A SEREM RECEBIDOS PELA MUNICÍPLIDADE DE SÃO PAULO

No item 1.2., par. 2º, alínea ‘A’, consta que o valor de US\$ 9.100.000,00 a ser transferido pelo Banco à conta do Município de São Paulo “será usado preferencialmente pela PMSP na aquisição ou desapropriação de imóveis com vistas à construção do “Parque Augusta”, localizados entre Ruas Augusta e Caio Prado, em São Paulo-SP, Brasil (matrículas 12.952 e 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP). Caso não seja utilizado na aquisição dos terrenos do “Parque Augusta”, o valor poderá ser empregado para aquisição de terrenos para creches ou na construção de creches no Município de São Paulo-SP” (fls. 414).

**Aqui, a razão da invalidade do dispositivo apontado é evidente: não pode o Ministério Público se imiscuir na discricionariedade do Administrador na escolha da melhor forma de aplicação de seus recursos, desde que observados os critérios e limites constitucionais e legais.**

Além disso, não há elementos nos autos que permitam concluir que a aplicação dos recursos recebidos na construção do ‘parque, no centro da cidade, satisfaça o melhor interesse público que a aplicação em saúde e educação (seja em creches ou outras unidades escolares). Ao contrário, parecemos que a Municipalidade de São Paulo pode ter em seu rol de prioridades outros destinos aos recursos para fins de melhor satisfazer o interesse da sociedade.

Daí porque, somente considerando nula a disposição mencionada, é que se pode admitir a homologação do termo de compromisso de ajustamento de conduta.” (grifos e negritos apostos).

276. Vê-se, portanto, não ter sido acolhida pelo Conselho Superior do Ministério Público a proclamada obrigação de utilização de recursos repatriados para desapropriação dos imóveis particulares, em razão de patente invasão da discricionariedade da Municipalidade que tal disposição acarretaria.

277. Não bastasse, é inegável não existir interesse público na utilização de recursos públicos para **desapropriação da área e implantação de um parque**, na medida em que o projeto das Requeridas, em fase de desenvolvimento e aprovação, contempla implantação de um Parque **para uso público na área de mata**.

278. Ou seja, a implantação do Parque Augusta, que, na visão do *Parquet*, deveria ficar a cargo da Prefeitura, mediante emprego de recursos públicos, será realizada pelas Rés, com recursos privados, revertendo-se em benefício da população usuária do local.

279. *Data maxima venia*, chega a ser incoerente a atuação do MP nesse particular.

280. É de se lembrar, ainda, que mesmo de uso público, tal imóvel continuará a ser de propriedade privada das Rés e, assim, sujeito à incidência de IPTU.

281. Ainda, a guarda e a manutenção do “Parque” também ficarão a cargo das Rés ou seus condôminos sucessores, sem oneração do erário.

282. O quadro abaixo, do ponto de vista financeiro, sintetiza os benefícios que a aprovação dos Empreendimentos trará à Cidade de São Paulo e, por outro lado, os prejuízos que a eventual desapropriação da área lhe trará. Veja-se:



**A) SE A PREFEITURA DESAPROPRIAR E CONSTRUIR O PARQUE**

	<b><u>Custos para a Prefeitura hoje</u></b>	<b><u>Custos para a Prefeitura em 10 anos</u></b>
Indenização – Desapropriação	R\$ 120.000.000,00 (valor de referência dos imóveis) <sup>21</sup>	R\$ 120.000.000,00 (valor de referência dos imóveis)
Implantação do parque	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00
Perda de receita de IPTU do Condomínio	R\$ 7.000.000,00 (ano)	R\$ 70.000.000,00
Manutenção do Parque	R\$ 600.000,00 (ano)	R\$ 6.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 132.600.000,00</b>	<b>R\$ 201.000.000,00</b>

**B) SE AS EMPRESAS FIZEREM O PARQUE E OS EMPREENDIMENTOS**

	<b><u>Investimento da iniciativa privada</u></b>	<b><u>Investimentos da iniciativa privada ao longo de 10 anos</u></b>
Implantação	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00
Manutenção do Parque	R\$ 600.000,00 (ano)	R\$ 6.000.000,00
Pagamento de IPTU do Condomínio	R\$ 7.000.000,00 (ano)	R\$ 70.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 12.600.000,00</b>	<b>R\$ 81.000.000,00</b>

283. Por derradeiro, não se pode fechar os olhos para a atual situação dos cofres públicos e, também, para a incapacidade da Prefeitura em administrar e cuidar dos parques e das Praças que existem na Cidade. A título ilustrativo, as seguintes reportagens:

<sup>21</sup> Para efeito de desapropriação, deverá ser considerado o valor de mercado dos imóveis, somado à indenização por lucros cessantes decorrentes da impossibilidade de implantação dos empreendimentos.

“Parques municipais ficam sem segurança e limpeza.

Após impasse da gestão Hadad com empresas, espaços fecham banheiros.” (Folha de São Paulo, 04.08.16, pág. B14 – **doc. 62**)

“Trianon, Buenos Aires e outros 11 parques ficam sem segurança” (O Estado de São Paulo, 03.09.16, pág. A17 – **doc. 63**)

“Parques de SP têm falhas de manutenção

Reportagem visitou 12 áreas verdes municipais e estaduais da capital nas últimas duas semanas e encontrou problemas em todas elas” (O Estado de São Paulo, 04.09.16, pág. A21 – **doc. 64**)

“Sem equipe, parques fecham banheiro e reduzem horário” (Folha de São Paulo, 08.09.16, B8 – **doc. 65**)

284. Com o devido respeito, a pretensão do Ministério Público está dissociada do interesse público, bem maior a ser tutelado.

285. Definitivamente, não se justifica desapropriar bem imóvel que, sem qualquer custo para a Cidade (e que continuará gerando recursos para os cofres públicos), receberá, nos termos dos projetos ora em fase de aprovação, um parque para uso da população (parque este, conforme por vezes exposto, com área superior à Praça Buenos Aires).

286. Observe-se que o Projeto, entre parque e praças, prevê que 61,5% dos imóveis (e não apenas do imóvel Maior) serão destinados à utilização pela população, com 05 (cinco) diferentes acessos para pedestres, conforme ilustrações acima (item 162).

287. De modo a ilustrar as características do projeto, inclusive o amplo acesso da população à área, as Rés juntarão,

digitalmente, por petição autônoma, filme com a perspectiva artística dos empreendimentos.

288. A propósito, diferentemente do que, de má-fé, insiste o MP em sustentar, a área destinada ao Bosque de fruição pública não será um “jardim do Condomínio” residencial lindeiro. Tanto é assim que os futuros condôminos terão o mesmo acesso à área que qualquer pessoa do povo, sem qualquer privilégio ou benefício.

289. Por fim, ainda que não haja questionamento nesse sentido, registre-se que os empreendimentos não produzirão sombra sobre a área verde, conforme estudo de insolação realizado (**doc. 66**).

#### **IV.4. DO DIREITO ADQUIRIDO.**

290. Se não bastasse tudo isso, importante lembrar que, o Termo de Compromisso celebrado com a Municipalidade, que expressamente prevê a futura edificação sobre a área, constitui direito adquirido às Rés.

291. Dispõe o artigo 5º, inciso XXXVI da Constituição Federal que:

“A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”.

292. O artigo 6º da LINDB – Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (anteriormente denominada Lei de Introdução ao Código Civil), por sua vez, já em 1953 definiu os institutos:

“Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.

§ 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por ele, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem.”

293. Constituem-se, pois, em direitos subjetivos que salvaguardam a segurança das relações dos cidadãos e a permanente eficácia de seus direitos, de forma que limites são impostos para proteger relações jurídicas construídas validamente sob a égide de uma lei, frente a futuras alterações legislativas ou contratuais.

294. São institutos que surgiram da necessidade de impedir a retroatividade das leis, obstando os seus efeitos onde há uma situação jurídica consolidada, em prol da segurança jurídica. Isto porque, a eventual modificação de um direito após sua incorporação ao patrimônio do indivíduo, configuraria incontestemente afronta ao seu equilíbrio moral e material.

295. Nos dizeres do Ilustre Professor CELSO

BASTOS:

“Constitui-se num dos recursos de que se vale a constituição para limitar a retroatividade da lei. Com efeito, esta está em constante mutação; o Estado cumpre o seu papel exatamente na medida em que atualiza as suas leis. No entanto, a utilização da lei em caráter retroativo, em muitos casos, repugna porque fere situações jurídicas que já tinham por consolidadas no tempo, e esta é uma das fontes principais de segurança do homem na terra”<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Dicionário de direito constitucional. São Paulo: Saraiva, 1994. p. 43.



296. No que tange especificamente ao **direito adquirido**, não obstante seu titular ainda não o tenha exercido direito, está protegido de futuras mudanças que tragam reflexo ao seu direito. Assim, por exemplo, na hipótese de eventual alteração legislativa, continuará a gozar dos efeitos jurídicos da primeira norma mesmo que a nova lei lhe seja contrária.

297. É o que leciona BELIZÁRIO ANTÔNIO DE LACERDA:

“... o direito adquirido no sistema positivo brasileiro, é todo direito que possa ser exercido por seu detentor ou por outrem em seu nome, bem como o direito que tenha tempo prefixado ou condição preestabelecida para o início de seu exercício que não pode ser alterada ao talante de outrem...”

A grande tônica do direito adquirido no sistema positivo nacional é que não precisa ser exercitado por seu titular, basta que possa ser exercido, ou seja, que tenha potencialidade para ser concretizado por seu titular”<sup>23</sup>

298. Em brilhante síntese, R. LIMONGI FRANÇA assim conceitua direito adquirido:

“É a consequência de uma lei, por via direta ou por intermédio de fato idôneo; consequência que, tendo passado a integrar o patrimônio material ou moral do sujeito, não se fez valer antes da vigência de lei nova sobre o mesmo objeto.”<sup>24</sup>

299. O **ato jurídico perfeito**, por sua vez, é aquele ato que se aperfeiçoou, que reuniu todos os elementos necessários à sua formação, debaixo da lei velha. A Constituição Federal, assim, assegura ao indivíduo imunização contra eventuais futuras exigências para resguardar aquele direito.

<sup>23</sup> Direito Adquirido. Belo Horizonte: del rey, 1999. p. 19/20.

<sup>24</sup> A Irretroatividade das Leis e o Direito Adquirido. São Paulo: revista dos tribunais, 1994. p. 231.

300. Segundo JOSÉ AFONSO DA SILVA:

“A diferença entre direito adquirido e ato jurídico perfeito está em que aquele emana diretamente da lei em favor de um titular, enquanto o segundo é negócio fundado em lei.”<sup>25</sup>

301. Nesta linha de raciocínio, ALEXANDRE

DE MORAES observa:

“Ato jurídico perfeito é aquele que reuniu todos os elementos constitutivos exigidos pela lei. O princípio constitucional do respeito ao jurídico perfeito aplica-se a todas as leis e atos normativos, inclusive às leis de ordem pública.”<sup>26</sup>

302. No mesmo sentido posicionou-se o

Supremo Tribunal Federal:

“O Plenário do Supremo Tribunal Federal, no julgamento da Adin 493, relatada pelo Ministro Moreira Alves, firmou o seguinte entendimento: ‘o disposto no art. 5, XXXVI, da Constituição Federal, se aplica a toda e qualquer lei infraconstitucional, sem qualquer distinção entre lei de direito público e lei de direito privado, ou entre lei de ordem pública e lei dispositiva.’ (RTJ 143/724)” (STF – AG. Instr. nº 200767-2/RS – Rel. Min. Sydney Sanches, Diário da Justiça, Seção I, 23.jun.1997, p. 29.006)

303. Também sob este prisma,

absolutamente inaceitável a pretensão inicial.

<sup>25</sup> Curso de Direito Constitucional Positivo. São Paulo: Malheiros editores, 2005. p. 436

<sup>26</sup> Constituição do Brasil Interpretada. São Paulo: Atlas, 2002. p. 298.

- V -

## CONCLUSÃO

304. Diante do exposto, demonstrado o desvio de finalidade da presente demanda, assim como o desamparo dos argumentos invocados pelo Ministério Público (que, *data venia*, aqui se porta como os inconsequentes movimentos ativistas), respeitosamente requerem sejam todos os temerários pedidos julgados improcedentes.

305. Nos termos do art. 80, incisos III (“usar o processo para conseguir objetivo ilegal”) e V (“proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo”, do CPC/15, e art. 17<sup>27</sup> da Lei Federal n.º 7.347/85, deverá ser reconhecida a litigância de **má-fé** do Ministério Público, com a aplicação de **multa**, nos termos do art. 81 do CPC/15, bem como ao pagamento das **despesas processuais e honorários advocatícios**<sup>28</sup>.

306. Protestam provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

<sup>27</sup> Conforme leciona José Carlos Baptista Puoli, na obra “Responsabilidade do Promotor de Justiça na Tutela aos Interesses Coletivos”, “no tocante à ação civil pública, o regime de sucumbência passa a ter tratamento diferenciado, em virtude do art. 17 da Lei n. 7.347/1985 dispor que ‘em caso de litigância de má-fé a associação autora e os diretores responsáveis pela propositura da ação serão solidariamente condenados em honorários advocatícios e ao decúpo das custas, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos’. Referida norma, apesar de sua literalidade fazer referência apenas às associações, aplica-se integralmente ao Ministério Público..

Em outras palavras, como regra, o Ministério Público não estão sujeito ao pagamento de despesas processuais. Contudo, sendo concretamente caracterizada sua má-conduta processual caberá sucumbência e a condenação ao pagamento de honorários advocatícios e demais despesas.” (São Paulo, Juarez de Oliveira, 1ª ed., 2007, pág. 207.

<sup>28</sup> “O Ministério Público, em ação civil pública e nas suas subsidiárias, só pode ser condenado ao pagamento de honorários advocatícios e despesas processuais em caso de comprovada má-fé. Precedentes”. (AgRg no Ag nº 542821/MT, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ de 06.12.2006)

“Só na hipótese de o órgão ministerial agir com comprovada má-fé, os ônus da sucumbência deverão ser carreados à Fazenda Pública, porquanto o Ministério Público é desprovido de personalidade jurídica (Código de Processo Civil e Legislação Extravagante em vigor, pág. 1.047, nota 18, Nelson Ney Júnior e Rosa Maria Andrade Nery, com apoio em Mazzilli, Int. Dif., págs. 296/298) (STJ 2ª Turma REsp 26.140-9-SP, Rel. Min. ANTONIO DE PÁDUA RIBEIRO, j. 11/10/1995).” (AC nº 856.540-0/6v.u. j. de 19.06.08 Rel. Des. WALTER ZENI).

92.

307. Solicitam que as intimações sejam feitas em nome dos advogados que a esta subscrevem, sob pena de nulidade.

Termos em que, de tudo,

Pedem deferimento.

São Paulo, 13 de setembro de 2016.

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**FLAMINGO – INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

p.p.

**Marcelo Terra  
OAB/SP 53.205**

p.p.

**Caio Mário Fiorini Barbosa  
OAB/SP 162.538**

p.p.

**Raquel Guerreiro Braga  
OAB/SP n.º 297.660**





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**

**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Ação Civil Pública - autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.

A Municipalidade de São Paulo, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., proferido na audiência de tentativa de conciliação, manifestar e requerer o que segue.

O presente cuida de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face dos proprietários da área do denominado "Parque Augusta", objetivando a implantação do parque, pela perda da área verde do terreno objeto da matrícula 12.953 do 5º CRI em favor do Município, bem como por indenização em razão de descumprimento de obrigações pelas proprietárias.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS**  
**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

A Municipalidade de São Paulo foi instada a manifestar-se quanto à escolha do polo processual que assumiria nesta ação civil pública.

Para tal decisão, a questão foi submetida à instância superior da Procuradoria Geral do Município de São Paulo.

Entendeu o órgão superior competente para a deliberação que, por ora, a Municipalidade de São Paulo deve abster-se de posicionar-se no âmbito desta ação civil pública, mas tal posicionamento pode ser revisto, a qualquer momento, caso surjam situações específicas que eventualmente aconselhem que a Municipalidade figure no polo ativo da demanda.

Em razão do exposto, a Municipalidade de São Paulo vem, respeitosamente, requerer a juntada da documentação referida.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 14 de setembro de 2016

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município – DEMAP 21  
OAB/SP 134.727

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
PÚBLICA DE SÃO PAULO

Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053

MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.925.846/0001-56, com sede na Rua Santa Úrsula, nº 264/Centro – Barueri/SP – CEP 06411-100, por seu procurador abaixo assinado, nos autos da AÇÃO CIVIL PÚBLICA promovida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO em face de FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA, nos termos do art. 138 do Código de Processo Civil, vem pela presente se manifestar nos seguintes termos.

Pretende a peticionante seja admitida nos presentes autos como *amicus curiae*, decorrendo sua legitimidade para tanto da pertinência temática com o objeto da demanda, uma vez que em seu estatuto social há, dentre outras, a seguinte finalidade: **“Denunciar, pleitear e articular junto aos poderes públicos, comércio e indústria para a solução de casos de necessidade quando houver ameaça ao meio ambiente e integridade das pessoas”**.

Tendo em vista que um dos pedidos da presente ação é a perda do valor correspondente à área verde ou a própria perda da área baseada na não preservação e não manutenção da mata, resta clara a necessidade de que se comprove ter havido citada negligência, que representa ameaça ao meio ambiente.

Além deste requisito formal, a peticionante detém vasto conhecimento técnico quanto às questões nestes autos debatidas, pois desde o ano de 2013 analisa os aspectos formais e factuais da área, o que **culminou na propositura de ação civil pública (autos nº 1052212-84.2014.8.26.0100 atualmente em prazo para recurso especial) visando a reabertura dos portões.**

Nesta ação foram produzidas diversas provas e esclarecimentos, dentre os quais a caracterização do abandono da área verde e a obrigação de acesso ao local pela população (docs. anexos).

Pelo processo acima citado, o Ministério Público tomou conhecimento da questão do Parque Augusta e **muitas das provas lá produzidas serviram como base para instrução da presente ação civil pública.**

Vale dizer que a articulação com a sociedade civil - relação possibilitada pela peticionante - tem se mostrado frutífera a partir do momento em que é possível produzir estudos de alta complexidade e reconhecido valor técnico por haver entre seus componentes engenheiros, arquitetos, urbanistas, biólogos, advogados, etc.

Deste modo, acolher a peticionante como *amicus curiae* qualificará de forma substancial o debate, trazendo importantes elementos para o convencimento do Juízo quanto aos fatos discutidos.

Frise-se que a intenção de ser admitida nos autos repousa sobre a circunstância de se subsidiar o Juízo com informações úteis para o deslinde da questão, tais como caracterização do estado da área verde, ou seja, produção de provas quanto ao fato.

Ante o exposto, requer a peticionante sua admissão nos presentes autos como *amicus curiae* aguardando a delimitação de sua atuação nos termos do art. 138, § 2º, do Código de Processo Civil.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 27 de setembro de 2016.

Luiz Guilherme S. G. Ferreira  
OAB/SP 314.845



# PROCURAÇÃO “AD JUDICIA” e “ET EXTRA”

MOVIECO – MOVIMENTO ECOLÓGICO

CNPJ nº 05.925.846/0001-56

Rua Santa Ursula nº264, Centro - CEP 06401-220– Barueri/SP CEP: 06411-100,

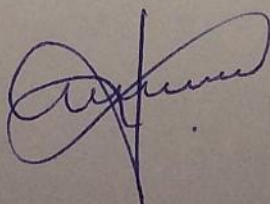
neste ato representado por *Tânia Hara Pereira de Silva, RG. 18435083*

*CPF 096481858-24*

Pelo presente instrumento de procuração nomeia e constitui seus bastantes procuradores os advogados, Daniel Luiz Passos Biral inscrito na OAB/SP sob n.255.619, Luiz Guilherme Ferreira da Silva inscrito na OAB/SP sob n 314.845, à Rua Conselheiro Ramalho 945 Bela Vista em São Paulo – Capital, a quem confere:

Amplos poderes para o foro geral, com a cláusula “ad judicial et extra” em qualquer juízo, órgãos da administração pública direta e indireta, instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo (a) nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, inclusive para: representar em *Amicus Curie* na ação civil pública nº1017163-55.2016.8.26.0053.

São Paulo, 07 de junho de 2016.











**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Da leitura atenta dos autos, verifica-se que na Ementa constou informação referente a outro feito, em total discordância com o conteúdo da decisão.

Com isso, a Ementa do Acórdão deve ser substituída, passando a constar:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação Civil Pública – Decisão que determinou o fechamento dos portões do “Parque Augusta” pelo prazo de 30 dias – Sentença proferida pelo MM. Juiz a quo - Perda superveniente de objeto – Recurso não conhecido.

Ressalta-se que a correção de tal erro material em nada altera o entendimento consolidado no referido Acórdão.

**DECIDO**

Ante o exposto, pelo meu voto, **acolho os embargos de declaração, sem efeito modificativo**, para que a Ementa do acórdão passe a ser:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação Civil Pública – Decisão que determinou o fechamento dos portões do “Parque Augusta” pelo prazo de 30 dias – Sentença proferida pelo MM. Juiz a quo - Perda superveniente de objeto – Recurso não conhecido.

**MAURICIO FIORITO**

Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2016.0000382395**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1052212-84.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO e CURE O MUNDO, são apelados FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

**ACORDAM**, em 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, vencido o 2º juiz. Convocado o Des. Amorim Cantuária, que negava provimento ao recurso. Convocado o Des. Marrey Uint, negava provimento ao recursos. Resultado final: negaram provimento ao recurso, vencido o 2º juiz, que fará declaração de voto.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANTONIO CARLOS MALHEIROS (Presidente), JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA, AMORIM CANTUÁRIA E MARREY UINT.

São Paulo, 7 de junho de 2016.

**MAURÍCIO FIORITO**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Apelação nº 1052212-84.2014.8.26.0100**

**Apelantes: Movieco Movimento Ecológico e Cure o Mundo**

**Apelados: Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e Albatroz - Investimentos Imobiliários Ltda**

**Interessados: Associação dos Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (amacon) e Prefeitura Municipal de São Paulo**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº 8958**

**APELAÇÃO CÍVEL – Ação Civil Pública – Pretensão das apelantes à reabertura dos portões do Parque Augusta – Preliminar de Nulidade da r. sentença – Alegação de infringência ao devido processo legal e necessidade de dilação probatória afastadas** – Quando a MMA. Juíza *a quo* se posicionou sobre o não cabimento da análise, naquele momento processual (decisão interlocutória) sobre de quem seria a responsabilidade pela realização das obras e serviços necessários à utilização segura e confortável do bosque, na verdade estava fazendo alusão à petição da Prefeitura de São Paulo de fls. 351/358, que discorria sobre sua não responsabilidade em “adotar as medidas necessárias para garantir a fruição da área”, não tendo que se falar assim em necessidade de dilação probatória e cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide – **Preliminar de Nulidade da r. sentença por não ter esperado terminar o prazo para interposição de Agravo de Instrumento – Inocorrência** – Ausência previsão legal para que se aguarde o decurso de prazo das decisões processuais para a prolação de Sentença – **Mérito** – Impossibilidade momentânea de se manter o chamado “Parque Augusta” aberto ao público, diante da precária condição em que a área se encontra – Segurança do público a que ser preservada – Impossibilidade de se condenar as empresas requeridas a limparem e realizarem toda espécie de melhoramentos no local, pelo fato de referido ônus não ter sido objeto do pedido inicial, o que poderia caracterizar o julgamento “extra petita” - **Sentença Mantida - Recurso improvido.**

Trata-se de ação Civil Pública<sup>1</sup> proposta por Movieco – Movimento Ecológico e outro em face de Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda e outro, objetivando a reabertura dos portões do “Parque Augusta”, dando cumprimento ao termo de compromisso contido na matrícula do imóvel, que será melhor detalhado na fundamentação.

Prolatada a r. sentença fls. 472/476, da qual se adota o relatório, julgou-

<sup>1</sup> Valor da causa de R\$ 1.000,00, em 03/06/2014.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se IMPROCEDENTE a demanda, com suporte no artigo 269, I, do Código de Processo Civil.

Sem custas e honorários, pois incabíveis na espécie.

Em suas razões recursais, sustentam os apelantes, preliminarmente, nulidade da r. sentença por ter infringido o devido processo legal, pois teria o próprio Juízo de primeiro grau reconhecido a necessidade de uma dilação probatória, bem como durante o prazo para interposição de Agravo de Instrumento da decisão de fls. 459/460 foi proferida a decisão final de primeiro grau, (**fls. 472/476**), sendo de rigor que se aguardasse o trânsito em julgado daquela decisão. Juntou Precedentes.

No mérito, discorrem sobre o caráter público da área, tendo em vista o tombamento de toda a área verde e do que restou do projeto arquitetônico, sendo de rigor que se cumpra o Termo de Compromisso existente na matrícula do imóvel firmado em 1986 entre as proprietárias do imóvel à época e Prefeitura do Município de São Paulo, onde estaria previsto que a área verde situada dentro do terreno seria de acesso público.

Argumenta também que a abertura dos portões não pode ser condicionada com o término da implantação de edificações e construções planejadas no terreno, posto que referida situação poderia perdurar por 50 anos, sendo inadmissível tal posicionamento.

Aduz ainda, referente à segurança, que as apeladas não podem se valer da má conservação do espaço para manter o local fechado à população, sendo defeso ainda a colocação de tapumes da maneira que foi realizada, pois necessitaria de um alvará que as requeridas, aparentemente, não possuem.

Finalizam argumentando que o V. Acórdão que determinou a reabertura dos portões, proferido nos autos do Agravo de Instrumento autuado sob o nº 2116910-



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

91.2014, posicionou-se de maneira precisa quando vinculou a possibilidade de fechamento do Parque à implantação das obras de melhoria ou construções do empreendimento, o que torna inviável o fechamento pela inexistência de projetos neste sentido, sendo certo ainda que as recorridas não deram o efetivo cumprimento à citada decisão, pois deveriam ter adequado a área no prazo de 30 dias para que a população pudesse usufruir do parque, enquanto se discute e se aprova o projeto e a Prefeitura expede o Alvará de Construção.

Pede o provimento do apelo e a reforma da decisão, para que seja reconhecida a preliminar trazida com a conseqüente anulação da r. sentença, ou o provimento do apelo para que seja determinada a reabertura dos portões do Parque, com a inversão do ônus sucumbenciais.

Recurso recebido, processado e respondido. (fls. 546/566).

Após a tentativa de conciliação em segundo grau ter restado infrutífera em duas oportunidades (**vide fls. 788/790 e 840/841**), a **Prefeitura do Município de São Paulo** manifestou-se a fls. 844/849, onde se posiciona no sentido de que caso o denominado Parque Augusta venha a ser reaberto por força de decisão judicial, entende que tal ato não vincula e nem obriga a Guarda Civil Metropolitana ou a Prefeitura a cumprir ou fiscalizar qualquer determinação contida na decisão, até porque caso assim o fizesse estaria cometendo grave e cabal ofensa à Constituição Federal e Lei Orgânica Municipal, pois se trata de área privada.

Manifestação da D. Procuradoria de Justiça a fls. 851/854, pelo improvimento do recurso, mantendo-se a r. sentença.

## **É O RELATÓRIO.**

## **FUNDAMENTO**

**O recurso não merece provimento.**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A questão trazida aos autos refere-se ao pedido das apelantes para que sejam reabertos os portões do chamado Parque Augusta, que se situa na confluência entre as Ruas Augusta, Caio Prado e Marques de Paranaguá, em virtude de um “Termo de Compromisso” existente na matrícula nº 12.953, registrada junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

A preliminar de nulidade da r. sentença por ter infringido o devido processo legal não merece prosperar, sendo certo que a MMA. Juíza *a quo*, ao se posicionar às fls. 459/460 sobre o não cabimento de discussão, naquele momento processual (decisão interlocutória), sobre de quem seria a responsabilidade pela realização das obras e serviços necessários à utilização segura e confortável do bosque, estava fazendo alusão à petição da Prefeitura de São Paulo de fls. 351/358, onde informa que não seria de sua responsabilidade “adotar as medidas necessárias para garantir a fruição da área” (fl. 357), não tendo que se falar assim em necessidade de dilação probatória e cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide.

Ademais, conforme se verá, ao menos para este magistrado, o conjunto probatório constante dos autos é suficiente para o bom deslinde da questão.

Igualmente não merece guarida a preliminar de nulidade do *decisum* de primeiro grau, tendo em vista ter sido proferida enquanto a ora apelante estava dentro do prazo para agravar da r. decisão de fls. 459/460, “data vênua”, entendo que inexistia previsão legal para que se aguarde o decurso de prazo de decisões postas em Agravo de Instrumento, sendo certo, ainda, que após proferida a sentença ocorre a perda superveniente do interesse recursal para análise do referido recurso.

Neste sentido, aliás, os seguintes precedentes:

**PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE CONCEDEU ANTECIPAÇÃO DE TUTELA EM AÇÃO**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*ORDINÁRIA. PROCESSO PRINCIPAL SENTENCIADO. PERDA DE OBJETO. RECURSO ESPECIAL PREJUDICADO. 1. A orientação jurisprudencial prevalente no âmbito desta Superior Corte de Justiça é no sentido de que, havendo sentença superveniente procedente, o conteúdo da liminar antecipatória restará exaurido, ensejando ao sucumbente a impugnação da sentença, e não mais da liminar, restando prejudicados o agravo de instrumento e o recurso especial, por perda de objeto. 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 476.306/RS, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 04.10.2005, DJ 07.11.2005 p. 86).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. SEGURO SAÚDE. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. PROCESSO SENTENCIADO. AGRAVO PREJUDICADO. 1. A superveniência de sentença que julgou procedente a ação ajuizada pela ora agravada, torna prejudicado o agravo de instrumento. Perda do objeto. 2. Agravo de instrumento prejudicado. (TJ-SP - AI: 20696753120148260000 SP 2069675-31.2014.8.26.0000, Relator: Alexandre Lazzarini, Data de Julgamento: 15/07/2014, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/07/2014)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO PRINCIPAL SENTENCIADO. PERDA DO OBJETO. APLICAÇÃO DOS ARTS. 557, CPC, E 127, XXX, DO RITJ/PB. RECURSO PREJUDICADO. - Julgado o processo que originou o agravo de instrumento, resta prejudicado o recurso, por falta do objeto necessário. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 20107574020148150000, - Não possui -, Relator DES JOAO ALVES DA SILVA, j. em 03-09-2015)  
(TJ-PB - AI: 20107574020148150000 2010757-40.2014.815.0000, Relator: DES JOAO ALVES DA SILVA, Data de Julgamento: 03/09/2015, 4A CIVEL, )*

**Rechaçadas as preliminares, passo a analisar o mérito da pretensão recursal.**

Pelo que se depreende dos autos, o já mencionado “termo de compromisso” constante na Av. 4 da matrícula 12.953 (fls. 34/35), **foi reti-ratificado pela Av. 5 da mesma matrícula (fls. 35/36), onde a Prefeitura de São Paulo e a antiga proprietária do imóvel, Consolação Hotéis e Turismo Ltda, acordaram, entre outros compromissos, o de: “E) elaborar o projeto de forma que em atendimento ao objetivo do Decreto 10.766/73, a área verde possa ser livremente**





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**utilizada pelo público, possibilitando inclusive o acesso para pedestres, através da mesma, entre as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá”.**

Neste contexto, oportuno transcrever-se as outras cláusulas constantes no Termo de Compromisso avençado:

*“A) a construir no aludido terreno edificação de caráter perene a ser submetida à aprovação da municipalidade, abrigando atividades permitidas na Zona de Uso 25, respeitando, em qualquer caso, a taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel, bem como normas técnicas oficiais e a legislação municipal em vigor, em especial quanto a normas de segurança e leis de sons urbanos e as exigências seguintes; B) a manter, em toda a sua integralidade, a área verde existente preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas técnicas e concepção paisagística, isolando-a, inclusive, para sua proteção durante a construção; C) observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente, ou por qualquer outro motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do município, a ser dada por intermédio de seu Departamento de Parques ou outro órgão competente; D) a projetar – de forma que os estacionamentos e a circulação de veículos de passageiros ou cargas, bem como o abastecimento e remoção do lixo, possam ser feitos livremente, sem qualquer embaraço, sem prejuízo para a conservação e manutenção da área verde, referida no item “B” deste acordo, e de modo a não causar dificuldades que agravam o tráfego das ruas Marques de Paranaguá e Caio Prado” (fl. 36)*

Pois bem.

Trazendo o “termo de compromisso” para o que de fato ocorreu e ocorre naquela área, tem-se que as empresas apeladas adquiriram o terreno já descrito em 30.09.2013, quando estava aberta a área descrita na matrícula para as pessoas frequentarem, tendo posteriormente fechado os portões do denominado “Parque Augusta” em 29.12.2013, o que deu ensejo à propositura da presente demanda.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Após o citado ajuizamento da ação e posterior indeferimento da medida liminar requerida, houve a interposição do Agravo de Instrumento nº 2116910-91.2014, onde foi indeferido o pedido liminar, entendendo a Turma Julgadora, quando do julgamento do Agravo, por maioria de votos, em determinar a reabertura dos portões, tendo o voto vencedor proferido pelo ilustre Desembargador Antonio Carlos Malheiros se posicionado da seguinte maneira:

*“Diante desses fatos, consideram-se presentes os requisitos legais para concessão da antecipação dos efeitos da tutela, dando-se provimento ao agravo de instrumento, para reformar a decisão agravada, determinando-se a abertura do portão de pedestres, situado na Rua Marques de Paranaguá, para livre acesso da população à área de mata, de ênfase pública, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da publicação deste acórdão, sob pena de futura estipulação de multa, no caso de descumprimento. Nesse tempo, as agravadas construirão uma separação física, isolando a área da mata, que poderá ser utilizada pelo público, como parque, daquela onde serão erguidos os prédios, impossibilitando o acesso da população nessa. As agravadas poderão contratar segurança particular, para tão somente evitar novas ocupações, na área onde os prédios serão construídos.*

*A Guarda Civil Metropolitana (como acontece em qualquer outro parque público), será o órgão fiscalizador da área de lazer, sem nenhum outro ônus para a Municipalidade.*

*O bosque permanecerá aberto nos horários de funcionamento dos demais parques da Cidade de São Paulo, encarregando-se a Guarda Civil Metropolitana da abertura e fechamento do portão, a cada dia.*

*O uso do bosque poderá ser temporariamente restringido, se necessário, para a implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, até mesmo para a preservação da segurança da população. No entanto, isto deve ser submetido à apreciação judicial.”*  
(fls. 664/665 do Agravo)

Após a publicação do V. acórdão e a reabertura dos portões, a Municipalidade de São Paulo peticionou nos autos do Agravo de Instrumento informando que haviam sido *“constatados inúmeros fatos que recomendam a implantação de obras e serviços indispensáveis à segurança e conforto dos usuários”* (fls. 679 do Agravo), onde, resumidamente, apontam nos itens de 1. a 9. que a área



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

destinada aos usuários apresentava total insegurança, recomendando-se ainda *“instalar placas de sinalização e faixa de pedestre; regularizar o portão de acesso e abrir e outro; adaptar escadas e rampas para garantir a acessibilidade; limpar o solo; podar árvores; nivelar o terreno; fornecer energia elétrica e água; construir bancos, toldos, banheiros, lixeiras etc.; isolar ou remover a construção de alvenaria e o poço; retirar os tapumes; e consertar o gradil no entorno da área”*. (fl. 681).

Referida petição foi analisada pelo Desembargador Antonio Carlos Malheiros, que, tendo em vista o trânsito em julgado da decisão de reabertura dos portões, determinou que a MMA. Juíza *“a quo”* apreciasse tal pleito, tendo sido exarada uma decisão nos autos principais (fls. 459/460), de onde se destaca:

*“O v. Acórdão que deferiu a antecipação dos efeitos da tutela ressaltou expressamente que o uso do bosque poderia ser temporariamente restringido, se necessário, para a implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, ou mesmo para a preservação da população, mediante apreciação judicial.*

*Os documentos de fls. 361/375 e as fotografias de fls. 376/419, apresentados pela Municipalidade de São Paulo, demonstram que na área verde em questão não há água, banheiros, energia elétrica e lixeiras, mas sim mato, com diversas árvores aparentemente corroídas e que podem cair a qualquer momento, e uma casa de alvenaria em péssimas condições, passível de desabar, além de um poço a céu aberto, de grande profundidade, tampado apenas com cavalete e cascas de árvores. Se não bastasse, em razão dos tapumes (necessários à separação da área verde da área da construção), a luminosidade no local é reduzida.*

*Vê-se, pois, que o local está bem longe de ser um parque, tratando-se, na verdade, de uma área verde que, no momento, não agrega condições de segurança para o público.*

*Se não bastasse, a utilização da área da mata pelo público está prejudicando o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, haja vista a destruição física dos tapumes de divisa do imóvel e a invasão da área onde serão erigidos os prédios, o que não se pode admitir.*

*Neste contexto, com fundamento na ressalva contida no v. Acórdão, a fim de preservar a segurança da população frequentadora da área verde,*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*bem como garantir a implantação das construções do empreendimento pelas requeridas, determino o fechamento do portão localizado na Rua Marques de Paranaguá (acesso ao imóvel), inclusive na parte do bosque, pelo prazo inicial de 30 (trinta) dias. Oficie-se, com urgência, à Municipalidade para que a Guarda Civil Metropolitana devolva, de imediato, as chaves do portão de pedestres situado na Rua Marques de Paranaguá às requeridas, que deverão mantê-lo fechado, por 30 (trinta) dias ou até ulterior deliberação judicial.*

*Anoto apenas, por fim, que não cabe a discussão, neste momento processual, da responsabilidade pela realização das obras e serviços necessários à utilização segura e confortável do bosque pela população (se das requeridas ou da Municipalidade). E, com relação ao requerimento de fls. 458, as próprias requeridas podem solicitar o reforço de policiamento no local a fim de evitar novas depredações nos tapumes, não havendo necessidade de expedição de ofício judicial.”*

Destarte, referida decisão também foi objeto da interposição de outro agravo de instrumento, autuado sob o nº 2184260-62.2015, onde este Juízo indeferiu o pedido de efeito suspensivo, fundamentando-se no fato de que “o voto vencedor do ilustre Desembargador Antonio Carlos Malheiros proferido no outro Agravo de Instrumento interposto, foi bem claro ao dispor que “*O uso do bosque poderá ser temporariamente restringido, se necessário, para a implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, até mesmo para a preservação da segurança da população. No entanto, isto deve ser submetido à apreciação judicial.*”, o que refuta a tese de que a r. decisão agravada estaria em desconformidade com a citada decisão, tendo agido com acerto a MM. Juíza “*a quo*”.

**Nesta ordem de ideias e no presente momento, parece claro a este Juízo a impossibilidade de se manter o chamado “Parque Augusta” aberto ao público, diante da precária condição em que a área se encontra.**

**Dentro desta linha de raciocínio, inclusive, as empreiteiras/apeladas formalizaram proposta de acordo nas audiências de tentativa de conciliação presididas por este magistrado, onde seriam reabertos os portões por determinado prazo (60 dias), sob a condição de que a Prefeitura expedisse ou analisasse as**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**documentações pertinentes ao andamento do empreendimento, o que não foi aceito tanto pelas apelantes quanto pelo Ministério Público.**

**Por outro lado, não se pode deixar de admitir que a culpa pela demora, a priori, não pode ser imputada às requeridas, pois há muito apresentaram o projeto da construção de seu empreendimento, tendo proposto, para concretização do acordo, o prazo de 12 meses após a expedição dos alvarás e licenças, para finalizar todo o empreendimento paisagístico (construção de um novo parque), com toda a infraestrutura necessária para que toda a população pudesse ter acesso.**

Importante de se registrar, neste momento, que não se trata de uma “área pública” como entende a apelante, pois na verdade o que existe é uma “servidão de passagem” dentro de um terreno particular, conforme se extrai da matrícula nº **12.953 (vide fls. 32/33)**.

Cabe aqui ressaltar que várias questões colocadas quando das tentativas de acordo, tais como eventuais consequências e responsabilização sobre possível abandono da área pelo antigo e atual proprietário, perda de parte do imóvel ao Poder Público, bem como desapropriação da área, estão fora do objeto da presente lide, não havendo, por óbvio, como este magistrado ingressar no mérito de tais questões.

O que de fato é importante, conforme se verificou, é que a simples abertura do denominado “Parque Augusta”, é totalmente inviável, visto não possuir condições mínimas de conforto, segurança ou higiene aos possíveis visitantes, havendo, inclusive, sérios riscos de acidentes a todos que ali passarem.

Obrigar a atual proprietária a execução de uma série de obras aleatórias em prazos incertos, para então se realizar a abertura do local, não é possível, **pelo simples fato de não ser tal circunstância objeto do pedido inicial.**





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Haveria clara hipótese de julgamento “extra petita”.**

A interpretação ao “termo de compromisso” constante na já citada matrícula nº 12.953 do imóvel, conduz não a uma via de mão única (abertura e manutenção da área verde), mas sim de mão dupla, ou seja, implementação do projeto arquitetônico e paisagístico em conjunto.

Não se pode aceitar como viável a construção de um hotel ou de um condomínio, sem a restrição, por algum período, da área verde ali existente. Ademais, os dois projetos necessitam caminhar conjuntamente, visto um depender do outro, tanto em termos de projeto, quanto em termos de fases de execução de obras.

Por outro lado, a abertura pura e simplesmente do local até que poderia ser aceita, mas não nas atuais condições.

O argumento que “sempre o local esteve aberto”, não vincula este magistrado, visto que no momento que a questão é posta em Juízo, posicionamento legal é de rigor, não sendo possível manter-se o referido local aberto sabendo-se de suas atuais péssimas condições.

Por fim, e não menos importante, registre-se que inexistente qualquer impedimento para que a área seja reaberta ao público **a partir do momento em que reunir condições de utilização, tais como segurança, higiene, conforme já dito alhures, o que permitirá o acesso de toda a população, não havendo, contudo, qualquer vinculação deste feito à eventual futura discussão sobre a adequação, ou não, da utilização do público no referido local.**

Mais não é preciso dizer, sendo de rigor o improvimento do recurso e a manutenção da r. sentença de 1º grau.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**DECIDO**

Face ao exposto, e pelo meu voto, **NEGO provimento ao recurso e mantenho a r. sentença integralmente.**

**MAURICIO FIORITO**

Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 36.607

Apelação nº 1052212-84.2014.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelantes: Movieco Movimento Ecológico e Cure o Mundo

Apelados: Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e Albatroz - Investimentos Imobiliários Ltda

Interessados: Associação dos Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (amacon) e Prefeitura Municipal de São Paulo

### DECLARAÇÃO DE VOTO

Ouso divergir da d. maioria, pelas razões que passo a expor.

Trata-se de recurso interposto em face de r. sentença, proferida em Ação Civil Pública, movida pelos ora apelantes, objetivando a abertura de portões de área conhecida como "Parque Augusta", correspondente a imóvel localizado na confluência das ruas Caio Prado, Augusta e Marquês de Paranaguá, onde existe, na sua maior parte, uma mata e construções tombadas. Prolatada a r. sentença fls. 472/476, da qual se adota o relatório, julgou-se improcedente a ação, com suporte no artigo 269, I, do Código de Processo Civil (antigo).

Alegam as apelantes que referida área, que foi tombada pelo órgão competente, e a mata, têm sido, durante muito tempo, utilizada pela



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

população, como área pública de lazer.

Esta Câmara já proferiu, anteriormente, acórdão, no Agravo de Instrumento nº 2116910-91.2014, interposto em face de decisão, que havia negado efeitos de antecipação de tutela, figurando este Magistrado como relator designado. Foi dado provimento ao agravo, com observações.

Quanto às preliminares suscitadas, acompanho o voto do d. Relator de agora, afastando-as.

No mérito, pelo meu voto, o recurso merece provimento.

Fato inconteste é que referida área, com alguns resquícios de construção antiga, ali existentes, foram tombados pelo CONPRESP. E que, em face de antigo "Termo de compromisso", celebrado entre ex-proprietário e a Municipalidade, a área passou a ser utilizada informalmente como "parque", pela população, ou seja, passou a possuir uma ênfase pública.

Atualmente, há projeto elaborado pelas construtoras apeladas, já aprovado pelo CONPRESP, que trata da construção de empreendimento imobiliário no local, preservando-se a área da mata, para a implantação de um futuro parque,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

também a cargo das recorridas. Estas se comprometeram a entregar o parque projetado, juntamente com o empreendimento imobiliário, prédios que serão construídos na parte além da mata, sem atingir as construções tombadas. Em 30.09.2013, as empresas apeladas fecharam os portões do denominado "Parque Augusta", o que deu ensejo à propositura da presente ação.

Por acórdão proferido no já citado Agravo de Instrumento nº 2116910-91.2014, entendeu a Turma Julgadora, por maioria de votos, em determinar a reabertura dos portões, tendo o voto vencedor, proferido por este magistrado, se posicionado da seguinte maneira:

*"Diante desses fatos, consideram-se presentes os requisitos legais para concessão da antecipação dos efeitos da tutela, dando-se provimento ao agravo de instrumento, para reformar a decisão agravada, determinando-se a abertura do portão de pedestres, situado na Rua Marques de Paranaguá, para livre acesso da população à área de mata, de ênfase pública, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da publicação deste acórdão, sob pena de futura estipulação de multa, no caso de descumprimento. Nesse tempo, as agravadas construirão uma separação física,*





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*isolando a área da mata, que poderá ser utilizada pelo público, como parque, daquela onde serão erguidos os prédios, impossibilitando o acesso da população nessa. As agravadas poderão contratar segurança particular, para tão somente evitar novas ocupações, na área onde os prédios serão construídos.*

*A Guarda Civil Metropolitana (como acontece em qualquer outro parque público), será o órgão fiscalizador da área de lazer, sem nenhum outro ônus para a Municipalidade.*

*O bosque permanecerá aberto nos horários de funcionamento dos demais parques da Cidade de São Paulo, encarregando-se a Guarda Civil Metropolitana da abertura e fechamento do portão, a cada dia.*

*O uso do bosque poderá ser temporariamente restringido, se necessário, para a implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, até mesmo para a preservação da segurança da população. No entanto, isto deve ser submetido à apreciação judicial." (fls. 664/665 do Agravo)*

Posteriormente, reabertos os portões em cumprimento à decisão mencionada, peticionou a Municipalidade de São Paulo, informando a ocorrência de "inúmeros fatos que recomendam a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

implantação de obras e serviços indispensáveis à segurança e conforto dos usuários", com recomendação de inúmeras providências, como, por exemplo, instalar placas de sinalização e faixa de pedestre, regularizar portões, limpeza, poda de árvores, construção de banheiros, remoção da construção de alvenaria e o poço, etc., ou seja, medidas indispensáveis, para a segurança da população que frequenta o local.

A MM<sup>a</sup>. Juíza "a quo" determinou que, em face da precariedade e riscos de segurança apontados, o portão fosse fechado em 30 (trinta) dias. Esta decisão também foi objeto da interposição de outro agravo de instrumento, este de nº 2184260-62.2015, sendo que o d. relator sorteado, o Des. Maurício Fiorito, indeferiu o pedido de efeito suspensivo, fundamentando-se no fato de que o acórdão proferido no primeiro, foi bem claro ao dispor que "o uso do bosque poderá ser temporariamente restringido, se necessário, para a implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, até mesmo para a preservação da segurança da população. No entanto, isto deve ser submetido à apreciação judicial".

Por tais fatos, a solução que se impõe "in casu", pelo meu voto, é a de autorizar a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

abertura do portão de pedestres, situado na Rua Marques de Paranaguá, para livre acesso da população à área de mata, de ênfase pública. Mas, essa condição, deve se dar somente após estarem garantidas todas as condições de segurança descritas pela Municipalidade, para evitar riscos à segurança dos cidadãos, que frequentam o local, principalmente as crianças.

Por não se tratar de objeto desta ação, a responsabilidade pela realização de tais obras e serviços, necessários à utilização segura e adequada do parque, deve ser discutida em ação própria.

Assim, a ação procede, ainda que com o que já se observou.

Pelo exposto, pelo meu voto, dá-se provimento ao recurso, com as observações e condições expostas.

**ANTONIO CARLOS MALHEIROS**

2º juiz, vencido



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	13	Acórdãos Eletrônicos	MAURICIO FIORITO	2D1B475
14	19	Declarações de Votos	ANTONIO CARLOS MALHEIROS	30FB5C8

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1052212-84.2014.8.26.0100 e o código de confirmação da tabela acima.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 36.607

Apelação nº 1052212-84.2014.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelantes: Movieco Movimento Ecológico e Cure o Mundo

Apelados: Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e Albatroz - Investimentos Imobiliários Ltda

Interessados: Associação dos Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (amacon) e Prefeitura Municipal de São Paulo

**DECLARAÇÃO DE VOTO**

Ouso divergir da d. maioria, pelas razões que passo a expor.

Trata-se de recurso interposto em face de r. sentença, proferida em Ação Civil Pública, movida pelos ora apelantes, objetivando a abertura de portões de área conhecida como "Parque Augusta", correspondente a imóvel localizado na confluência das ruas Caio Prado, Augusta e Marquês de Paranaguá, onde existe, na sua maior parte, uma mata e construções tombadas. Prolatada a r. sentença fls. 472/476, da qual se adota o relatório, julgou-se improcedente a ação, com suporte no artigo 269, I, do Código de Processo Civil (antigo).

Alegam as apelantes que referida área, que foi tombada pelo órgão competente, e a mata, têm sido, durante muito tempo, utilizada





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela população, como área pública de lazer.

Esta Câmara já proferiu, anteriormente, acórdão, no Agravo de Instrumento nº 2116910-91.2014, interposto em face de decisão, que havia negado efeitos de antecipação de tutela, figurando este Magistrado como relator designado. Foi dado provimento ao agravo, com observações.

Quanto às preliminares suscitadas, acompanho o voto do d. Relator de agora, afastando-as.

No mérito, pelo meu voto, o recurso merece provimento.

Fato inconteste é que referida área, com alguns resquícios de construção antiga, ali existentes, foram tombados pelo CONPRESP. E que, em face de antigo "Termo de compromisso", celebrado entre ex-proprietário e a Municipalidade, a área passou a ser utilizada informalmente como "parque", pela população, ou seja, passou a possuir uma ênfase pública.

Atualmente, há projeto elaborado pelas construtoras apeladas, já aprovado pelo CONPRESP, que trata da construção de empreendimento imobiliário no local, preservando-



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se a área da mata, para a implantação de um futuro parque, também a cargo das recorridas. Estas se comprometeram a entregar o parque projetado, juntamente com o empreendimento imobiliário, prédios que serão construídos na parte além da mata, sem atingir as construções tombadas. Em 30.09.2013, as empresas apeladas fecharam os portões do denominado "Parque Augusta", o que deu ensejo à propositura da presente ação.

Por acórdão proferido no já citado Agravo de Instrumento nº 2116910-91.2014, entendeu a Turma Julgadora, por maioria de votos, em determinar a reabertura dos portões, tendo o voto vencedor, proferido por este magistrado, se posicionado da seguinte maneira:

*"Diante desses fatos, consideram-se presentes os requisitos legais para concessão da antecipação dos efeitos da tutela, dando-se provimento ao agravo de instrumento, para reformar a decisão agravada, determinando-se a abertura do portão de pedestres, situado na Rua Marques de Paranaguá, para livre acesso da população à área de mata, de ênfase pública, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da publicação deste acórdão, sob pena de futura estipulação de multa, no*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*caso de descumprimento. Nesse tempo, as agravadas construirão uma separação física, isolando a área da mata, que poderá ser utilizada pelo público, como parque, daquela onde serão erguidos os prédios, impossibilitando o acesso da população nessa. As agravadas poderão contratar segurança particular, para tão somente evitar novas ocupações, na área onde os prédios serão construídos.*

*A Guarda Civil Metropolitana (como acontece em qualquer outro parque público), será o órgão fiscalizador da área de lazer, sem nenhum outro ônus para a Municipalidade.*

*O bosque permanecerá aberto nos horários de funcionamento dos demais parques da Cidade de São Paulo, encarregando-se a Guarda Civil Metropolitana da abertura e fechamento do portão, a cada dia.*

*O uso do bosque poderá ser temporariamente restringido, se necessário, para a implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, até mesmo para a preservação da segurança da população. No entanto, isto deve ser submetido à apreciação judicial." (fls. 664/665 do Agravo)*

Posteriormente, reabertos os



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

portões em cumprimento à decisão mencionada, peticionou a Municipalidade de São Paulo, informando a ocorrência de "inúmeros fatos que recomendam a implantação de obras e serviços indispensáveis à segurança e conforto dos usuários", com recomendação de inúmeras providências, como, por exemplo, instalar placas de sinalização e faixa de pedestre, regularizar portões, limpeza, poda de árvores, construção de banheiros, remoção da construção de alvenaria e o poço, etc., ou seja, medidas indispensáveis, para a segurança da população que frequenta o local.

A MM<sup>a</sup>. Juíza "a quo" determinou que, em face da precariedade e riscos de segurança apontados, o portão fosse fechado em 30 (trinta) dias. Esta decisão também foi objeto da interposição de outro agravo de instrumento, este de nº 2184260-62.2015, sendo que o d. relator sorteado, o Des. Maurício Fiorito, indeferiu o pedido de efeito suspensivo, fundamentando-se no fato de que o acórdão proferido no primeiro, foi bem claro ao dispor que "o uso do bosque poderá ser temporariamente restringido, se necessário, para a implantação das obras do parque ou das construções do empreendimento, até mesmo para a preservação da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

segurança da população. No entanto, isto deve ser submetido à apreciação judicial”.

Por tais fatos, a solução que se impõe “in casu”, pelo meu voto, é a de autorizar a abertura do portão de pedestres, situado na Rua Marques de Paranaguá, para livre acesso da população à área de mata, de ênfase pública. Mas, essa condição, deve se dar somente após estarem garantidas todas as condições de segurança descritas pela Municipalidade, para evitar riscos à segurança dos cidadãos, que frequentam o local, principalmente as crianças.

Por não se tratar de objeto desta ação, a responsabilidade pela realização de tais obras e serviços, necessários à utilização segura e adequada do parque, deve ser discutida em ação própria.

Assim, a ação procede, ainda que com o que já se observou.

Pelo exposto, pelo meu voto, dá-se provimento ao recurso, com as observações e condições expostas.

**ANTONIO CARLOS MALHEIROS**

2º juiz, vencido



São Paulo, 30 de setembro de 2014

**PREZADOS SENHORES,**

Em atenção à Carta s/n enviada a este Conselho sobre supostas irregularidades na aprovação de empreendimento analisado por este órgão em 2008, na área tombada do antigo Colégio *Des Oiseaux*, denominada pelos requerentes como “Parque Augusta”, gostaríamos de esclarecer questões relativas às atribuições deste Conselho.

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo foi criado pela Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, como um órgão colegiado deliberativo em matérias de sua competência na área de patrimônio cultural, ligado à estrutura da Secretaria Municipal de Cultural e que tem como principais atribuições, definidas em Lei, e alteradas significativamente pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, dentre outras:

- deliberar sobre o tombamento de bens móveis e imóveis;
- definir áreas envoltórias destes bens e promover a preservação da paisagem, ambientes e espaços ecológicos importantes para a cidade, instituindo áreas de proteção ambiental;
- formular diretrizes que visem à preservação e a valorização dos bens culturais
- fiscalizar o uso apropriado destes bens, arbitrar e aplicar as sanções previstas na forma da legislação em vigor.

Dessa forma, as análises elaboradas no âmbito do CONPRESP são pautadas a partir da perspectiva de proteção e valorização do bens culturais e a eventuais interferências negativas ao bem tombado, sejam elas causadas por edificações a serem construídas em sua área de entorno ou no mesmo lote, seja em obras de restauro e conservação de bens tombados.

Quanto à legalidade da aprovação do projeto em relação às demais legislações edilícias em vigor no Município de São Paulo, ela deve ser examinada a partir do conjunto das análises dos demais órgãos competentes pela aprovação, assim como, dos órgãos de preservação estadual e federal, quando o caso exigir. O CONPRESP ou o DPH não emitem alvarás edilícios.

Ressaltamos que a aprovação do projeto pelo CONPRESP não exime o proprietário da obrigação de obter as demais autorizações necessárias para a construção ou reformas pretendidas.

Quanto à área, identificada pelos requerentes como “Parque Augusta”, é importante ressaltar que trata-se de uma área remanescente do antigo “Colégio Des Oiseaux”, que ocupou o já existente “Palacete Uchôa” projetado pelo arquiteto Victor Dubugras, ao qual foram realizadas ampliações para adaptação ao novo uso. Demolido na década de 1970, portanto muito antes da criação do CONPRESP, os únicos remanescentes das instalações do colégio que restaram no local foram a portaria principal de acesso, com portões e muros, uma pequena edificação secundária e o bosque nos fundos do lote.

A área também foi citada no livro “Vegetação Significativa do Município de São Paulo” de autoria da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo conjuntamente com a Secretaria Municipal de Planejamento e preservada como patrimônio ambiental pelo Decreto nº 30.443 de 20/09/1989.

Em 2004, os remanescentes do antigo colégio, incluindo a área do bosque, foram tombados pela resolução 23/CONPRESP/2004 - copiada nesta informação - que também definiu as diretrizes de ocupação do lote. Além da proteção dos elementos mais significativos no imóvel – bosque e remanescentes construídos do antigo colégio -, foram definidas pelo DPH e aprovadas pelo CONPRESP, restrições de altura para novas edificações que se pretendam construir nas áreas livres do terreno (ocupadas, desde a demolição do Colégio, como estacionamento ou para atividades provisórias).

Isto posto, faz-se necessário esclarecer as supostas irregularidades apontadas pelo documento de autoria do Movimento denominado “Parque Augusta”:

- 1- O projeto aprovado, conforme o Processo nº 2008-0.011.655-7, prevê a construção de três edifícios, sendo dois deles destinados ao uso residencial e um para uso de escritórios, e prevê a manutenção e restauro das edificações remanescentes do antigo Colégio.

Em requerimento inicial protocolado em 14/janeiro/2008 o interessado solicita ao CONPRESP, aprovação para Construção. Após análise técnica favorável, em

09/setembro/2008 o Conselho se manifesta favorável à Construção de imóvel, com as seguintes diretrizes:

**“1) Deverão apresentar o novo TCA – Termo de Compensação Ambiental, emitido por DEPAVE, prevendo a compensação arbórea de plantio de vegetação dentro dos mesmos lotes referidos.**

**2) A declaração de compromisso de parte do interessado com a conservação dos remanescentes do Colégio Des Oiseaux.”**

- 2- O CONPRESP abriu processo de tombamento para a área em setembro de 1999, anos após a demolição do Antigo Colégio, portanto não cabe a figura da regularização por parte deste Conselho, uma vez que o imóvel não era protegido à época da demolição.
- 3- Trata-se de imóveis de propriedade particular conforme matrículas de nº 12.952 e 12.953 do 5º Cartório de Registro de Imóveis. Entendemos que a referida averbação exclusivamente à margem da matrícula 12.953, que trata de Termo de Compromisso firmado entre a Municipalidade e antigo proprietário e que se refere a determinadas condutas a serem respeitadas e cumpridas. Entre outras, trata-se da obrigatoriedade de garantir o acesso público à área verde pelas ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, e não da propriedade do lote.
- 4- Conforme Decreto Municipal nº 47.442, de 5 de julho de 2006, é de competência da Comissão de Análise Integrada de Projetos e Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS e não deste Conselho, a análise de Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, quando necessário.
- 5- Ao contrário do afirmado no documento em questão, a implantação das edificações propostas respeita o recuo mínimo de 10,00 (dez) metros do bosque existente, conforme previsto na Resolução de Tombamento e apresentado em material técnico aprovado por este Conselho.

Cabe esclarecer que conforme planta de levantamento e manejo das árvores existentes nos lotes, serão cortadas 03 árvores exóticas, dentre as quais a *ficus elastica*, citada no documento, que embora seja uma árvore de grande porte, não é parte integrante do bosque preservado e tampouco é possível afirmar que trata-se de uma árvore centenária.

Ressaltamos ainda que uma das diretrizes estabelecidas pelo CONPRESP é a emissão de novo TCA – Termo de Compensação Ambiental, emitido por Depave, que deverá prever a compensação arbórea de plantio de vegetação dentro dos mesmos lotes referidos.

- 6- A aprovação da construção das edificações propostas não prevê a demolição de nenhum remanescente tombado do Colégio Des Oiseaux, pelo contrário, prevê que o restauro dos muros, bem como da Portaria de entrada e construção secundária, que deverão ser avaliados em projeto de restauro a ser desenvolvido como etapa subsequente da aprovação.
- 7- Os critérios de preservação da área foram estabelecidos após cuidadoso trabalho de pesquisa do Departamento do Patrimônio Histórico, com apoio técnico à época do DEPAVE, que definiu as diretrizes de preservação do bem cultural, através da já citada resolução aprovada pelo CONPRESP em 2004. Em caso de excepcional necessidade poderá ser revista, conforme inciso IX do artigo 2º da Lei Municipal de nº 10.032 de 1985 e somente após a realização de audiência pública para tratar do tema. Lembramos, que sem prejuízo da competência do CONPRESP e do DPH, para obtenção de alvará edilício o projeto deve obter a prévia aprovação da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

Finalizamos nos colocando a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

**NADIA SOMEKH**  
**PRESIDENTE – CONPRESP**

PREZADOS SENHORES,  
**MOVIMENTO PARQUE AUGUSTA**  
SÃO PAULO - SP  
NESTA  
DDS/dds

## Denúncia de irregularidades no Manejo Arbóreo

Para instalação de um portão na entrada do estacionamento localizado à Rua Augusta, número 200, a empresa que loca o terreno ou o proprietário do referido terreno, procedeu o manejo indevido de um exemplar arbóreo nativo, provavelmente uma Aroeira pimenteira (*Schinus terebinthifolia*), desrespeitando qualquer critério técnico e legislação vigente sobre poda de árvores no município de São Paulo e, sem autorização do órgão competente (fotos 1, 2 e 3 anexadas ao final do documento).

A legislação mencionada quanto a ausência de critério técnico corresponde à Lei municipal 10.365/87 (Decretos municipal 26.535/88 e 28.088/89, que “Disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo” e os Decretos estaduais 30.443/89 e 39.743/94, que “Considera patrimônio ambiental e declara imunes de corte exemplares arbóreos situados no município de São Paulo”)

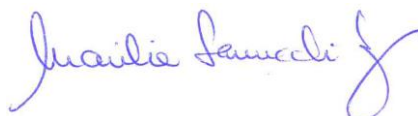
A ausência de autorização para realização do manejo infringe a Lei municipal 10.919/90 (Decreto municipal 29.586/91, que “Dispõe sobre a obrigatoriedade de o Executivo Municipal dar publicidade à poda e corte de árvores”) e Portaria Intersecretarial nº 4/SVMA/SMSP/05, que “Dispõe sobre os procedimentos técnicos para o planejamento e execução de poda de exemplares arbóreos no município de São Paulo”.

Além dessas irregularidades, as árvores localizadas no terreno atualmente denominado Parque Municipal Augusta (Lei Nº 15941 de 23 de dezembro de 2013), são tombadas pelo Conpresp (Resolução 23/04), que levou em consideração a dimensão e a diversidade arbórea e arbustiva do lote e a avifauna existentes na região com escassez de área verde.

Portanto, trata-se de três irregularidades e não apenas uma, ferindo as legislações vigentes e com dano expressivo ao patrimônio, protegido pelo caráter ambiental e histórico conferido pelo tombamento.

A presente denúncia será encaminhada à Subprefeitura Sé e ao Conpresp para as devidas providências legais.

Com protestos de respeito e a certeza da apreciação da denúncia, agradeço e despeço-me.



**Marília Fanucchi Ferraz**

**Bióloga (CRBio-1 nº 61171/01-D), Mestre em Ciências da Eng. Ambiental e Professora**



Foto 1 – detalhe da poda sem critério técnico.



Foto 2 – visão mais distante.

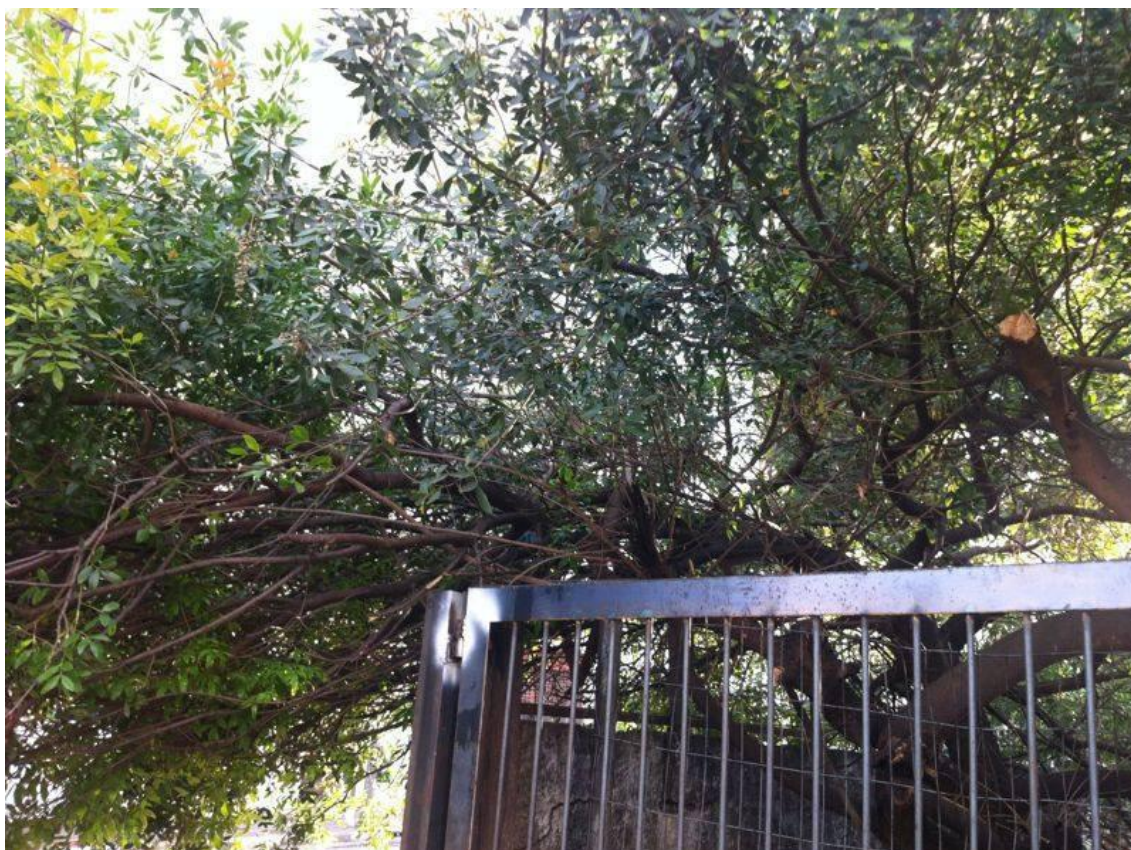




Foto 3 – outro detalhe da poda sem critério técnico.



## Novas Irregularidades no Manejo Arbóreo no Parque Augusta

O Parque Augusta teve seus portões lacrados em 29 de dezembro de 2013. Desde então, não foi possível ter acesso ao bosque e ao pátio que era utilizado como estacionamento, e o monitoramento do descaso com bens materiais e toda a sua vegetação, foi realizado de longe, por sobre os muros ou através das grades.

Vale lembrar que as árvores localizadas no terreno denominado Parque Municipal Augusta desde a sanção da Lei Nº 15941 de 23 de dezembro de 2013, são tombadas pelo Conpresp (Resolução 23/04).

A primeira avaliação da situação da vegetação só pode ser feita ao se entrar no Parque pelo portão que permanecia aberto na Rua Marques de Paranaguá, e observar de perto os efeitos do descaso com os exemplares arbóreos. A avaliação preliminar indica os seguintes problemas:

1. Uma falsa seringueira (*Ficus elastica*) muito antiga pode ter recebido uma descarga elétrica por um raio e, como ela não caiu totalmente, foi puxada por uma corda, lascando o que ainda permanecia preso ao tronco principal. Esse procedimento caracteriza manejo indevido de um exemplar arbóreo exótico, desrespeitando qualquer critério técnico e legislação vigente sobre poda de árvores no município de São Paulo e, sem autorização do órgão competente (fotos 1, 2 e 3 anexadas ao final do documento);
2. Há outro exemplar arbóreo, uma amoreira (*Morus nigra*), totalmente queimada, que continua em pé (foto 4), tendo ao seu redor outras espécies não identificadas queimadas;
3. Há duas espécies também não identificadas, porém etiquetadas como as demais tombadas, que caíram com raiz e tudo (fotos 5, 6 e 7).

A legislação mencionada quanto à ausência de critério técnico corresponde à Lei municipal 10.365/87 (Decretos municipal 26.535/88 e 28.088/89, que “Disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo” e os Decretos estaduais 30.443/89 e 39.743/94, que “Considera patrimônio ambiental e declara imunes de corte exemplares arbóreos situados no município de São Paulo”)

A ausência de autorização para realização do manejo infringe a Lei municipal 10.919/90 (Decreto municipal 29.586/91, que “Dispõe sobre a obrigatoriedade de o Executivo Municipal dar publicidade à poda e corte de árvores”) e Portaria Intersecretarial nº 4/SVMA/SMSP/05, que “Dispõe sobre os procedimentos técnicos para o planejamento e execução de poda de exemplares arbóreos no município de São Paulo”.

Portanto, trata-se de três irregularidades e não apenas uma, em diferentes exemplares arbóreos, ferindo as legislações vigentes e com dano ao patrimônio protegido pelo caráter ambiental e pelo histórico conferido por meio de tombamento.

Frente a presente avaliação cabe uma denúncia à Subprefeitura Sé, ao Conpresp e/ou ao Ministério Público. Com protestos de respeito e a certeza da apreciação da denúncia, agradeço e despeço-me.

São Paulo, 22 de janeiro de 2015.

**Marília Fanucchi Ferraz**

**Bióloga (CRBio-1 nº 61171/01-D), Mestre em Ciências da Eng. Ambiental e Professora**





*Foto 1 – Ficus elastica (visão geral)*



*Foto 2 – Ficus elastica (detalhe1)*



Foto 3 – *Ficus elastica* (detalhe 2)



Foto 4 – *Morus nigra*





Foto 5 - Não identificada 1



Foto 6 - Não identificada 1 (detalhe)





*Foto 7 - Não identificada 2*





# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

### Capítulo I – DA DENOMINAÇÃO, SEDE E FINS

**Art. 1º** - O MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO também designado pela sigla MOVIECO, constituído em 22 de março de 1998, com prazo de duração indeterminado, é INSTITUTO DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL sem fins lucrativos na forma de ASSOCIAÇÃO, sem preconceito de raças, etnias, credo, afiliação política, nacionalidade ou classe social, com sede no município de Barueri, estado de São Paulo, e foro em Barueri. Atuando em todo o território nacional, por meio de representações ou unidades vinculadas à sua sede (podendo adotar, para isso, o conceito de bacias hidrográficas para delimitar região de atuação), ou em âmbito internacional.

**Art. 2º** - O Movieco tem por finalidades:

- I - Implantar ações de educação e gestão ambiental que contribuam para o exercício da cidadania, tendo em vista a sustentabilidade - requisito da Agenda 21 e da Carta da Terra - , de cunho filantrópico, inclusive e especialmente para crianças e adolescentes, na faixa etária de 0 a 18 anos;
- II - Pesquisar, planejar, desenvolver e gerir projetos de construções sustentáveis, produção de mudas dos biomas brasileiros, de recuperação de áreas degradadas e neutralização de carbono;
- III - Desenvolver pesquisas e, também, projetos de inovação tecnológica nas áreas de resíduos sólidos, mudanças climáticas, transgênicos e recursos hídricos;
- IV - Elaborar material didático para subsidiar o desenvolvimento cultural e de educação ambiental na sociedade;
- V - Estudar, pesquisar e cultivar, dentro de uma ótica holística, os valores éticos, estéticos e democráticos, apoiando-se nos problemas relativos à adaptação do meio ambiente urbano junto à aspiração coletiva;
- VI - Denunciar, pleitear e articular junto aos poderes públicos, comércio e indústria para a solução de casos de necessidade quando houver ameaça ao meio ambiente e integridade das pessoas;
- VII - Promover eventos, concursos, conferências, congressos, feiras, simpósios, debates, exposições, mostras culturais e campanhas promocionais, para quaisquer faixas etárias em todos os setores das atividades humanas, visando à qualidade de vida, podendo para isso, constituir organismo próprio, assim como utilizar convênios e parcerias com instituições nacionais e internacionais públicas ou privadas. Como também, orientar e subsidiar cooperativas que desenvolvam projetos ambientais e sociais com a comunidade;
- VIII - Editar órgãos de imprensa por meio dos próprios ou utilizando o sistema de terceirização inclusive através de convênios, fazendo publicar trabalhos, obras e pesquisas e elaborando cartilhas educativas para campanhas específicas;
- IX - Instituir e manter órgãos de radiodifusão e televisão, comunitárias ou de abrangência regular, bibliotecas e videotecas especializadas, Internet e mídia impressa e produção de audiovisual com o intuito de divulgar cultura e educação ambiental;
- X - Proporcionar aos seus membros e à comunidade, cursos especializados ou livres, em diversos níveis, inclusive intercâmbio com outros países, proporcionando a troca de conhecimento e material de apoio.

*Parágrafo Único* - O Movieco não distribui entre os seus sócios ou associados, conselheiros, diretores, empregados ou doadores eventuais excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, bonificações, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, e os aplica integralmente na consecução do seu objetivo social.

**Art. 3º** No desenvolvimento de suas atividades, o Movieco observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, economicidade e da eficiência e não fará qualquer discriminação de raça, cor, gênero ou religião.

*Parágrafo Único* - O Movieco dedica-se às suas atividades por meio de execução direta de projetos, programas ou planos de ações, por meio de doação de recursos





# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

no. 2756

físicos, humanos e financeiros, ou prestação de serviços intermediários de apoio a outras organizações sem fins lucrativos e a órgãos do setor público que atuam em áreas afins.

**Art. 4º** O Movieco terá um regimento interno que, aprovado pela Assembléia Geral disciplinará o seu funcionamento.

**Art. 5º** A fim de cumprir suas finalidades, a associação se organizará em tantas unidades quantas se fizerem necessárias, as quais se regerão pelo regimento interno aludido no artigo 4º.

### Capítulo II – DOS ASSOCIADOS

**Art. 6º** O Movieco é constituído por número ilimitado de associados, distribuídos nas seguintes categorias:

**Associados Fundadores:** São aqueles que compareceram à Assembléia de fundação do Movieco, assim como os que lançaram suas assinaturas, em livro próprio, até 60 (sessenta) dias da data da mesma Assembléia;

**Associados Efetivos:** São aqueles que atuam efetivamente e com regularidade difundindo os objetivos e fins da associação;

**Associados Benfeitores:** São as pessoas físicas ou jurídicas que, em virtude de donativos de valor expressivo ou serviço de vulto excepcional, prestados ao Movieco, sejam julgados pela Diretoria, merecedoras do título;

**Associados Honorários:** São aqueles que, a critério da Diretoria, venham merecer este título por serviços extraordinários prestados nos campos científico, ambiental, religioso, social ou educacional.

**Art. 7º** Para admissão como associado, o pleiteante deverá preencher uma ficha cadastral, a qual será analisada pela Diretoria, e uma vez aprovada será informado seu número de matrícula e a categoria a qual pertence.

**Art. 8º** Quando um associado infringir o presente estatuto ou venha a exercer atividades que comprometam as finalidades deste, o mesmo estará sujeito às seguintes sanções:

- I - advertência reservada, por escrito;
- II - suspensão de seus direitos de associado por prazo determinado;
- III - exclusão.

§ 1º - A advertência por escrito será elaborada pela Diretoria e postada mediante via postal com aviso de recebimento, informando o motivo.

§ 2º - Ocorrendo a repetição do fato que ensejou a advertência, ou mesmo diante de sua gravidade, a critério da Diretoria, o associado será suspenso de seus direitos, por um prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias, mediante decisão fundamentada da Diretoria. Em face da mencionada decisão, caberá recurso administrativo no prazo de 60 (sessenta) dias da ciência do ato, sem efeito suspensivo, à Assembléia Geral.

§ 3º - Perdurando o fato, mesmo após a suspensão, a Diretoria deliberará a expulsão do associado mediante decisão fundamentada.

§ 4º - Da decisão da Diretoria que determinar a exclusão de associados caberá recurso à Assembléia Geral especialmente convocada para tal finalidade, no prazo de 60 (sessenta) dias da decisão que decretar a exclusão, e após notificação do Associado.





# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

§ 5º - O Associado que venha solicitar espontaneamente seu desligamento do Movieco, deverá fazê-lo encaminhando pedido por escrito à Diretoria, que verificará a inexistência de obrigações sociais a serem cumpridas, acatará o pedido imediatamente.

**Art. 9º** São direitos dos Associados Efetivos, quites com suas obrigações sociais:

- I - votar e ser votado para os cargos eletivos;
- II - Tomar parte nas Assembléias Gerais;
- III - Sugerir à Diretoria, por escrito, medidas ou providências que aspirem ao aperfeiçoamento operativo da entidade, bem como denunciar qualquer resolução que viole as normas estatutárias do Movieco.

**Art. 10.** São deveres dos Associados:

- I - Cumprir as disposições estatutárias e regimentais;
- II - Acatar as determinações da Diretoria e as resoluções das Assembléias;
- III - Zelar pelo decoro e bom nome do Movieco.

**Art. 11.** Os associados não respondem, nem subsidiariamente, pelos encargos do Movieco.

### Capítulo III - DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 12.** - O Movieco será administrado por:

- I - Assembléia Geral;
- II - Diretoria;
- III - Conselho Fiscal.

*Parágrafo Único* - O Movieco não remunera, sob qualquer forma, os cargos de sua Diretoria e do Conselho Fiscal, bem como as atividades de seus associados que são inteiramente gratuitas.

**Art. 13.** A Assembléia Geral, órgão soberano do Movieco nos limites da Lei e deste Estatuto será constituída por associados em pleno gozo de seus direitos estatutários.

**Art. 14.** Compete à Assembléia Geral:

- I - Eleger e destituir a Diretoria e o Conselho Fiscal;
- II - Decidir sobre reformas do Estatuto;
- III - Decidir sobre a extinção da entidade nos termos deste Estatuto;
- IV - Decidir sobre a conveniência de alienar, transigir, hipotecar ou permutar bens patrimoniais;
- V - Aprovar o Regimento Interno;
- VI - Aprovar as contas da Administração.

*Parágrafo Único:* Para as matérias enumeradas nos incisos I, II e VI, será exigido o voto concorde de dois terços dos presentes à assembléia especialmente convocada para essa finalidade. Não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem maioria absoluta dos associados, ou com menos de um terço nas convocações seguintes.

**Art. 15.** A Assembléia Geral realizar-se-á ordinariamente uma vez por ano para:

- I - Apreciar o relatório anual da Diretoria;
- II - Discutir e homologar as contas e balanços aprovados pelo Conselho Fiscal;
- III - Extraordinariamente, sempre que necessário.

**Art. 16.** A Assembléia Geral realizar-se-á extraordinariamente quando convocada:

- I - Pela Diretoria;





# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

II - Pelo Conselho Fiscal;

III - Pelo requerimento de, no mínimo, um terço dos associados efetivos quites com as obrigações sociais.

**Art. 17.** A convocação da Assembléia Geral será feita por meio de edital afixado na sede da instituição, publicação na imprensa local, por circulares, ou convocação nominal dos associados, com antecedência mínima de 7 (sete) dias.

*Parágrafo único* - Qualquer Assembléia instalar-se-á em primeira convocação com a maioria de associados inscritos até a data da mesma, e em segunda convocação, com qualquer número de associados.

**Art. 18.** A instituição adotará práticas de gestão administrativa, necessárias e suficientes, a cobrir a obtenção, de forma individual ou coletiva, de benefícios e vantagens pessoais, em decorrência da participação de processos decisórios.

**Art. 19.** A Diretoria será constituída por um presidente, um vice-presidente, um secretário e um tesoureiro.

§ 1º - O mandato da Diretoria será de 6 (seis) anos, não devendo haver mais de duas reeleições consecutivas.

§ 2º - Não poderão ser eleitos para os cargos de diretoria da entidade os associados que exerçam cargos, empregos ou funções públicas junto aos órgãos do Poder Público.

**Art. 20.** Compete à Diretoria:

- I - Elaborar e submeter à Assembléia Geral a proposta de programação da Instituição;
- II - Elaborar e apresentar à Assembléia Geral o relatório anual;
- III - Entrosar-se com instituições públicas e privadas para mútua colaboração em atividade de interesse comum;
- IV - Regulamentar as Ordens Normativas da Assembléia Geral e emitir Ordens Executivas para disciplinar o funcionamento interno da Instituição.

**Art. 21.** A Diretoria reunir-se-á de acordo com sua conveniência, no mínimo uma vez por mês.

**Art. 22.** Compete ao Presidente:

- I - Representar o Movieco judicial e extrajudicialmente;
- II - Cumprir e fazer cumprir este estatuto e o regimento interno;
- III - Presidir a Assembléia Geral;
- IV - Convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- V - Efetuar abertura de contas, contrariando encargos em geral aprovados pela Diretoria, assinando individualmente, os documentos necessários e de qualquer natureza, especialmente cheques e ordens de pagamentos;
- VI - Contratar e demitir funcionário necessário ao bom funcionamento da Instituição, respeitadas as normas regimentais e às exigências legais;
- VII - Providenciar junto às autoridades competentes a devida autorização para instalação das filiais ou subsidiárias;
- VIII - Regular o horário de trabalho dos diretores e funcionários da associação;
- IX - Receber em nome da Associação, qualquer auxílio ou subvenções municipais, estaduais ou federais, ou ainda, particular;
- X - Assinar contratos, termos de parcerias e quaisquer documentos representando a Instituição;
- XI - Cumprir e fazer cumprir à risca o art. 3º e o art. 18, deste estatuto.

**Art. 23.** Compete ao Vice-Presidente:

- I - Substituir o presidente em suas faltas ou impedimentos;





# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

- II - Assumir o mandato, em caso de vacância;
- III - Prestar, de modo geral, a sua colaboração ao Presidente.

**Art. 24.** Compete ao Secretário:

- I - Secretariar as reuniões da Diretoria e Assembléia Geral e redigir as atas;
- II - Publicar todas as notícias das atividades da entidade.

**Art. 25.** Compete ao Tesoureiro:

- I - Arrecadar e contabilizar as contribuições dos associados, rendas, auxílios e doativos, mantendo em dia a escrituração da instituição;
- II - Pagar as despesas autorizadas e assinadas pelo Presidente;
- III - Apresentar relatórios de receitas e despesas, sempre que solicitados;
- IV - Apresentar ao Conselho Fiscal a escrituração da instituição, incluindo os relatórios de desempenho financeiro e contábil e sobre operações patrimoniais realizadas;
- V - Conservar, sob sua guarda e responsabilidade, os documentos relativos à tesouraria;
- VI - Manter todo o numerário em estabelecimento de crédito.

**Art. 26.** O Conselho Fiscal será composto por 3 (três) membros, eleitos pela Assembléia Geral.

§ 1º - O mandato do Conselho Fiscal será coincidente com o mandato da Diretoria.

§ 2º - Em caso de vacância será eleito, em assembleia geral extraordinária, novo conselheiro para atuar pelo período restante até o término do mandato.

**Art. 27.** Compete ao Conselho Fiscal:

- I - Examinar os livros de escrituração da Instituição;
- II - Examinar e opinar sobre os balanços e relatórios de desempenho financeiro e contábil e sobre as operações patrimoniais realizadas, emitindo pareceres para os organismos superiores da entidade;
- III - Requisitar ao tesoureiro, a qualquer tempo, a documentação comprobatória das operações econômico-financeiras realizadas pela Associação;
- IV - Acompanhar o trabalho de eventuais auditores externos independentes;
- V - Convocar extraordinariamente a Assembléia Geral.

*Parágrafo Único* - O Conselho reunir-se-á ordinariamente a cada 6 (seis) meses, e extraordinariamente sempre que necessário.

### Capítulo IV – DO PATRIMÔNIO E DAS RECEITAS

**Art. 28.** O patrimônio do Movieco será constituído de bens móveis, imóveis, veículos, semoventes, ações, apólices de dívida pública, contribuições de associados, auxílios e doativos.

**Art. 29.** No caso de dissolução do Movieco, o respectivo patrimônio social será transferido a outra pessoa jurídica qualificada nos termos da Lei 9.790/99, preferencialmente que tenha o mesmo objetivo social.

**Art. 30.** Na hipótese do Movieco obter e, posteriormente, perder a qualificação instituída pela Lei 9.790/99, o acervo patrimonial disponível, adquirido com recursos públicos durante o período em que perdurou aquela qualificação, será contabilmente apurado e transferido a outra pessoa jurídica qualificada nos termos da mesma Lei, preferencialmente que tenha o mesmo objetivo social.

**Art. 31.** Constituem receitas do Movieco:

- I - Contribuições de pessoas físicas e jurídicas;
- II - Doações e legados;



# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO



- III - Usufrutos que lhe forem conferidos;
- IV - Receitas de comercialização de produtos;
- V - Rendas em seu favor constituído por terceiros;
- VI - Rendimentos de imóveis próprios ou de terceiros;
- VII - Juros bancários e outras receitas financeiras;
- VIII - Captação de renúncias e incentivos fiscais;
- IX - Receitas sobre direitos autorais e produção de materiais promocionais;
- X - Receitas da prestação de serviços;
- XI - Resultado de beneficiamento.

*Parágrafo Único* - Na hipótese de superávits operacionais, oriundos das atividades no território nacional ou internacional, estes serão aplicados integralmente na manutenção dos objetivos e finalidades do Movieco. Cumprindo-se integralmente o disposto nos Art. 2º e Art. 18 deste estatuto.

### Capítulo V – DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

**Art. 32.** A prestação de contas da Instituição observará as seguintes normas:

- I - Os princípios fundamentais da contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade;
- II - A publicidade, por qualquer meio eficaz, no encerramento do exercício fiscal, ao relatório de atividades e das demonstrações financeiras da entidade, incluindo as certidões negativas de débito junto ao INSS e ao FGTS, colocando-os à disposição para o exame de qualquer cidadão;
- III - A realização de auditoria, inclusive por auditores externos independentes se for o caso, da aplicação dos eventuais recursos objeto de Termo de Parceria, conforme previsto em regulamento;
- IV - A prestação de contas de todos os recursos e bens de origem pública recebidos será feita, conforme determina o parágrafo único do Art. 70 da Constituição Federal.
- V - O exercício social e fiscal compreenderá o período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano.

### Capítulo VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 33.** O Movieco será dissolvido por decisão da Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim, quando se tornar impossível a continuação de suas atividades.

**Art. 34.** O presente estatuto poderá ser reformado no todo ou em parte a qualquer tempo em Assembléia Geral, especialmente convocada para esse fim, e entrará em vigor na data de seu registro em cartório.

**Art. 35.** É vedado aos associados, excetuando-se o presidente nos casos previstos neste estatuto, praticar avais de qualquer natureza, em nome do Movieco.  
*Parágrafo Único* - A morte de um associado efetivo ou diretor não dissolverá a Associação, cabendo somente sucessão à vaga deixada.

**Art. 36.** Todos os associados reconhecem como dever, cumprir e fazer cumprir este Estatuto, bem como os Regulamentos, Regimentos e Normas da Associação.

**Art. 37.** Os casos omissos no presente estatuto serão resolvidos pela Diretoria e referendados pela Assembléia Geral.



# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM  
16/08/2010.



REGISTRO EM RCPJ - BANQUEIRO  
MICROFILME N.º 212413

Nº	NOME	R. G.	ASSINATURA
1	Milma Rodrigues Bonolo	33.904.931-5	MR Bonolo
2	Tânia Marc P. Silva	18.435083	[Signature]
3	Bernardete F. G. Medeiros	20.127.248-9	[Signature]
4	Rogério Lopes Medeiros	16.577.030-2	[Signature]
5	Dobry Lorena de S. L.	8.118.715-0	[Signature]
6	Adalberto O. do Nascimento	25.757.155-3	[Signature]
7	Mary Cristina Santos	18.631.381-0	[Signature]
8	Paulo Bonolo	9.620.062-5	[Signature]
9	Bruno de Sá P. Bonolo	11.341.341-3	[Signature]
10	João Gabriel P. Azeredo	46.023.088-8	[Signature]
11	Mônica Cardoso	6.147.320	[Signature]
12	M <sup>te</sup> Custina de Moraes C. Fonzera	12.884.570-3	[Signature]
13	Divice Pereira da Silva	3.560.905	[Signature]
14	Juan de Carvalho Góes	54.176.630-2	[Signature]
15	Divice Pereira Silva	3.560.905	[Signature]
16	Jucas Pereira da Silva	46.094.699-3	[Signature]
17	Luciméia Cardoso de Moraes	32.124.087-X	[Signature]
18	José Luiz de Moraes	34.170.933-5	[Signature]
19	Alvaro dos Santos Lima Neto	8.730.824	[Signature]
20	Quirina J. P. Santos	20.504.187-5	[Signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GUILHERME DA SILVA GOMES FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2016 às 16:06, sob o número WFP16702513330. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 264BAA1





REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP  
MICROFILME N.º 212413 fls. 2762

## MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

### ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 16/08/2010.

**DATA, LOCAL e HORA:** Aos 16 dias do mês de Agosto do ano de dois mil e dez (16/08/2010), às 19:30h reuniram-se na Rua Minas Gerais, 100 - Vila Boa Vista - Barueri - SP. **QUÓRUM DE ASSEMBLÉIA:** Observados os preceitos legais a que se refere o parágrafo único do art.59 e art.60 da lei 10.406/02 e também os art.16 e parágrafo único do art.17 do estatuto social desta entidade, foi atingido o quórum exigido. **PRESENCAS:** Os membros compareceram conforme assinaturas lavradas na lista de presença, convocados por edital, conforme preceitua o art.14 do estatuto social desta associação, com o propósito de deliberarem sobre a ordem do dia.

**MESA DIRETORA:** Para compor a mesa diretora o Sr. Adalberto Oliveira do Nascimento Presidente da Associação e desta Assembléia convidou a mim, Mary Cristina dos Santos, Diretora Secretária da Associação para secretariar os trabalhos da Assembléia. **PAUTA: Item "A" - "Alteração do Estatuto social"; Item "B" - "Alteração de Endereço da Sede Social"; Item "C" - "Eleição da Nova Diretoria" e Item "D" - "Nomeação de Coordenadores de Projetos".** **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Adalberto iniciou sua explanação explicando o arcabouço jurídico que tutela as entidades do terceiro setor e em seguida propôs as seguintes alterações estatutárias: **1-) Art.1º** - O texto deste artigo passa a ser: "O MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO também designado pela sigla MOVIECO, constituído em 22 de março de 1998, com prazo de duração indeterminado, é um INSTITUTO DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL sem fins lucrativos na forma de ASSOCIAÇÃO, sem preconceito de raças, etnias, credo, afiliação política, nacionalidade ou classe social, com sede no município de Barueri, estado de São Paulo, e foro em Barueri. Atuando em todo o território nacional, por meio de representações ou unidades vinculadas à sua sede, (podendo adotar, para isso, o conceito de bacias hidrográficas para delimitar região de atuação), ou em âmbito internacional."; **2-) Art.2º** - O texto passa a ser: "O Movieco tem por finalidades: I - Implantar ações de educação e gestão ambiental que contribuam para o exercício da cidadania, tendo em vista a sustentabilidade - requisito da Agenda 21 e da Carta da Terra -, de cunho filantrópico, inclusive e especialmente para crianças e adolescentes, na faixa etária de 0 a 18 anos; II - Pesquisar, planejar, desenvolver e gerir projetos de construções sustentáveis, de produção de mudas dos biomas brasileiros, de recuperação de áreas degradadas e de neutralização de carbono; III - Desenvolver pesquisas e, também, projetos de inovação tecnológica nas áreas de resíduos sólidos, mudanças climáticas, transgênicos e recursos hídricos; IV - Elaborar material didático para subsidiar o desenvolvimento cultural e de educação ambiental na sociedade; V - Estudar, pesquisar e cultivar, dentro de uma ótica holística, os valores éticos, estéticos e democráticos, apolando-se nos problemas relativos à adaptação do meio ambiente urbano junto à aspiração coletiva; VI - Denunciar, pleitear e articular junto aos poderes públicos, comércio e indústria para a solução de casos de necessidade quando houver ameaça ao meio ambiente e integridade das pessoas; VII - Promover eventos, concursos, conferências, congressos, feiras, simpósios, debates, exposições, mostras culturais e campanhas promocionais, para quaisquer faixas etárias e em todos os setores das atividades humanas, visando à qualidade de vida, podendo para isso, constituir organismo próprio, assim como utilizar convênios e parcerias com instituições nacionais e internacionais públicas ou privadas. Como também, orientar e subsidiar cooperativas que desenvolvam projetos ambientais e sociais com a comunidade; VIII - Editar órgãos de imprensa por meio dos próprios ou utilizando o sistema de terceirização inclusive através de convênios, fazendo publicar trabalhos, obras e pesquisas e elaborando cartilhas educativas para campanhas específicas; IX - Instituir e manter órgãos de radiodifusão e televisão, comunitárias ou de abrangência regular, bibliotecas e videotecas especializadas, Internet e mídia impressa e produção de audiovisual com o intuito de divulgar cultura e educação ambiental; X - Proporcionar aos seus membros e à comunidade, cursos especializados ou livres, em diversos níveis, inclusive intercâmbio com outros países, proporcionando a troca de conhecimento e material de apoio. Parágrafo Único - O Movieco não distribui entre os seus sócios ou associados, conselheiros, diretores, empregados ou doadores eventuais excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, bonificações, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, e os aplica integralmente na consecução do seu objetivo social."; **3-) Art.3º** - O texto passa a ser: "No desenvolvimento de suas atividades, o Movieco observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, economicidade e da eficiência e não fará qualquer discriminação de raça, cor, gênero ou religião. Parágrafo Único - O Movieco dedica-se às suas atividades por meio de execução direta de projetos, programas ou planos de ações, por meio de doação de recursos físicos, humanos e financeiros, ou prestação de serviços intermediários de apoio a outras organizações sem fins lucrativos e a órgãos do setor público que atuam em áreas afins."; **4-) Art. 8º** - O texto passa a ser: "Quando um associado infringir o presente estatuto ou venha a exercer atividades que comprometam as finalidades deste, o mesmo estará sujeito às seguintes sanções: I - advertência reservada, por escrito; II - suspensão de seus direitos de associado por prazo determinado; III - exclusão. § 1º - A advertência por escrito será elaborada pela Diretoria e postada mediante via postal com aviso de recebimento, informando o motivo. § 2º - Ocorrendo a repetição do fato que ensejou a advertência, ou mesmo diante de sua gravidade, a critério da Diretoria, o associado será suspenso de seus direitos, por um ou mesmo diante de sua gravidade, a critério da Diretoria, o associado será suspenso de seus direitos, por um prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias, mediante decisão fundamentada da Diretoria. Em face da mencionada decisão, caberá recurso administrativo no prazo de 60 (sessenta) dias da ciência do ato, sem efeito suspensivo, à Assembléia Geral. § 3º - Perdurando o fato, mesmo após a suspensão, a Diretoria deliberará a





**MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO**  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 16/08/2010**

expulsão do associado mediante decisão fundamentada. § 4º - Da decisão da Diretoria que determinar a exclusão de associados caberá recurso à Assembléia Geral especialmente convocada para tal finalidade, no prazo de 60 (sessenta) dias da decisão que decretar a exclusão, e após notificação do Associado. § 5º - O Associado que venha solicitar espontaneamente seu desligamento do Movieco, deverá fazê-lo encaminhando pedido por escrito à Diretoria, que verificada a inexistência de obrigações sociais a serem cumpridas, acatado o pedido imediatamente.”; 5-) Art. 12 - O texto passa a ser: "O Movieco será administrado por: I - Assembléia Geral; II - Diretoria; III - Conselho Fiscal. Parágrafo Único - O Movieco não remunera, sob qualquer forma, os cargos de sua Diretoria e do Conselho Fiscal, bem como as atividades de seus associados que são inteiramente gratuitas.”; 6-) Art. 18 - O texto passa a ser: "A instituição adotará práticas de gestão administrativa necessárias e suficientes, a colir a obtenção, de forma individual ou coletiva, de benefícios e vantagens pessoais, em decorrência da participação de processos decisórios.”; 7-) Art. 19 - O texto passa a ser: "A Diretoria será constituída por um presidente, um vice-presidente, um secretário e um tesoureiro. § 1º - O mandato da Diretoria será de 6 (seis) anos, não devendo haver mais de duas reeleições consecutivas. § 2º - Não poderão ser eleitos para os cargos de diretoria da entidade os associados que exerçam cargos, empregos ou funções públicas junto aos órgãos do Poder Público”; 8-) Art. 22 - O texto passa a ser: "Compete à Diretoria: I - Representar o Movieco judicial e extrajudicialmente; II - Cumprir e fazer cumprir este estatuto social; III - Presidir a Assembléia Geral; IV - Convocar e presidir as reuniões da Diretoria; V - Efetuar abertura de contas, contrariando encargos em geral aprovados pela Diretoria, assinando pessoalmente os documentos necessários e de qualquer natureza, especialmente cheques e ordens de pagamento; VI - Contratar e demitir funcionário necessário ao bom funcionamento da instituição, respeitando as normas regimentais e às exigências legais; VII - Providenciar junto às autoridades competentes a devida autorização para instalação das filiais ou subsidiárias; VIII - Regular o horário de trabalho dos diretores e funcionários da associação; IX - Receber em nome da Associação, qualquer auxílio ou subvenções municipais, estaduais ou federais, ou ainda, particular; X - Assinar contratos, termos de parcerias e quaisquer documentos representando a Instituição; XI - Cumprir e fazer cumprir à risca o art. 3º e o art. 18, deste estatuto.”; 9-) Art. 26 - O texto passa a ser: "O Conselho Fiscal será composto por 3 (três) membros, eleitos pela Assembléia Geral. § 1º - O mandato do Conselho Fiscal será coincidente com o mandato da Diretoria. § 2º - Em caso de vacância será eleito, em assembléia geral extraordinária, novo conselheiro para atuar pelo período restante até o término do mandato.”; 10-) Art.32. - O texto passa a ser: "A prestação de contas da Instituição observará as seguintes normas: I - Os princípios fundamentais da contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade; II - A publicidade, por qualquer meio eficaz, no encerramento do exercício fiscal, ao relatório de atividades e das demonstrações financeiras da entidade, incluindo as certidões negativas de débito junto ao INSS e ao FGTS, colocando-os à disposição para o exame de qualquer cidadão; III - A realização de auditoria, inclusive por auditores externos independentes se for o caso, da aplicação dos eventuais recursos objeto de Termo de Parceria, conforme previsto em regulamento; IV - A prestação de contas de todos os recursos e bens de origem pública recebidos será feita, conforme determina o parágrafo único do Art. 70 da Constituição Federal; V - O exercício social e fiscal compreenderá o período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano.”; Seguindo esta explanação a matéria foi debatida e após votação direta a Assembléia nos termos do art. 14 do estatuto social, **APROVOU o item "A"** da ordem do dia, por unanimidade. O Sr. Adalberto sugeriu a alteração do endereço da sede social para a rua Minas Gerais, 190 Vila Boa Vista CEP- 06411-100 - Barueri - SP. Após votação direta a Assembléia nos termos do art. 14 do estatuto social, **APROVOU o item "B"** da ordem do dia por unanimidade. Em seguida o Sr. Adalberto informou que de acordo com a AGE de 10/03/2004 registrada sob o nº 178087, combinada com a AGE de 06/06/2006 registrada sob nº 191795, ambas, no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri faz-se necessário novo processo de eleição da diretoria do Movieco, cuja gestão será de 17/08/2010 à 17/08/2016, conforme § 1º do art. 19 do estatuto social. Feito o convite para que os presentes apresentassem seus nomes para preencherem os cargos da nova diretoria, a lista final foi lida e apresentada. Após apresentação da lista e votação direta a Assembléia, nos termos do art. 14 do estatuto social, **APROVOU o item "C"** da ordem do dia por unanimidade, e a nova diretoria do Movieco tem a seguinte composição: **Diretora Presidente:** Sra. Dolores Pereira da Silva, brasileira, solteira, assistente administrativa, portadora do registro geral de nº: 8.118.713-0 - SSP/SP e do cadastro de pessoas físicas de nº: 694.482.488-49, residente e domiciliada à Rua Maria Antonia, 267 - apto. 102 - Consolação - CEP: 01222-010 - São Paulo - SP. **Diretora Vice-Presidente:** Lucimaria das Dores Cunha, brasileira, casada, Agente Comunitária de Saúde, portadora do registro geral de nº 20.504.187-5 SSP/SP e do cadastro de pessoas físicas de nº 291.945.188-07, residente e domiciliada na Rua Mar Negro, 262 - CEP 06412-110 - Jardim Reginalice - Barueri - SP. **Diretora Secretária:** Mary Cristina dos Santos, brasileira, casada, Bancária, portadora do registro geral de nº: 18.631.381 SSP/SP e cadastro de pessoas físicas de nº: 063.604.868-30, residente e domiciliada na Rua Brasil, 99 - CEP 06412-090 - Vila Boa Vista - Barueri - SP. **Diretora Tesoureira:** Neusa Cardoso, brasileira, solteira, Secretária Bilingüe, portadora do registro geral de nº: 6.147.320 e cadastro de pessoas físicas de nº: 065.557.308-97, residente e domiciliada na Rua Minas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GUILHERME DA SILVA GOMES FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2016 às 16:06 sob o número WFPA16702513330. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 264DA1



REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP  
MICROFILME N.º 212413


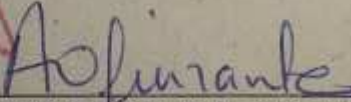


# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

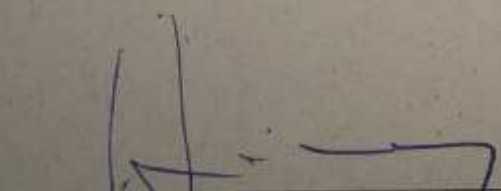
## ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 16/08/2010

Gerais, 65 - Vila Boa Vista - Barueri - SP. CEP: 06411-100. **Membros do Conselho Fiscal:** Rogério Medeiros, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador do registro geral de nº: 16.577.030-2 SSP/SP e cadastro de pessoas físicas de nº: 69.080.708-24 residente e domiciliado na Rua Manoel Evaneudo Alves, CEP 09333-410 - Sítio Taquarassu - Mauá - SP; Lucas Pereira Azevedo, brasileiro, solteiro, empresário, portador do registro geral de nº: 46.034.659-3 SSP/SP e cadastro de pessoas físicas de nº: 395.733.511 residente e domiciliado na Rua Dr. Danton Vampré, 128 - CEP 06440-210 - Jardim Iracema - Barueri; Paulo Boniollo, brasileiro, casado, comerciante, portador do registro geral de nº: 9.620.062-5 SSP/SP e cadastro de pessoas físicas de nº: 904.997.948-34 residente e domiciliado na Rua Marcelino Chalupe, CEP 06411-200 - Vila Boa Vista - Barueri - SP. Finalizando a ordem do dia o Sr. Adalberto sugeriu que em virtude da composição da nova diretoria, sejam indicados coordenadores para os projetos que já se encontram em andamento, e um coordenador para o departamento de pesquisas e inovação tecnológica. Assim sendo, apresentou seu nome para exercer a função de Coordenador Geral do Projeto VIA VERDE - Recuperação de Áreas Degradada e Produção de Mudanças Florestais Nativas, projeto financiado pelo FEHIDRO, sendo responsável pela prestação de contas do projeto, e apto a exercer as atividades elencadas nos incisos IX, X e XI do art. 22 do estatuto social desta associação. Em especial, sendo responsável pelas contas bancárias relativas ao projeto supracitado, cujos dados são: Banco do Brasil, agência: 6720-2, contas: 1908-1 e 19081-X. Sugeriu, também, o nome de Tânia Mara Pereira da Silva para exercer a função de Coordenadora Geral do Núcleo de Educação Ambiental e Coordenadora Geral do Convênio de nº 75/2010, firmado com a Prefeitura Municipal de Barueri, quando necessário, estar apta a executar as atividades elencadas nos incisos IX, X e XI do art. 22 do estatuto social da associação. Sugeriu, ainda, o nome de Milena Rodrigues Boniolo, portadora do registro geral de nº: 33.904.931-5 e cadastro de pessoas físicas de nº 287.336.408-40, para ser a Coordenadora Científica do Departamento de Pesquisas e Inovação Tecnológica do Movieco. Após debatida, a matéria foi posta em votação e a Assembléia, nos termos do art. 14 do estatuto social, **APROVOU o item "D"** da ordem do dia em unanimidade. **ENCERRAMENTO:** Dando a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como ninguém manifestou, deu-se por encerrada a Assembléia Geral Ordinária da qual lavrou-se a presente ata que após lida e achada de acordo, é assinada por mim, Mary Cristina dos Santos - Secretária - e por Adalberto Oliveira Nascimento - Presidente - desta Assembléia, respectivamente.

Barueri, 16 de Agosto de 2010

  
  
Adalberto Oliveira do Nascimento  
Presidente

  
  
Mary Cristina dos Santos.  
Secretária

  
Alyvaro dos Santos Torres Filho  
OAB/SP nº: 75.654

OF. REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DA SEDE - RUA...  
AV. HENRIqueta N.º 200, 06411-100 Barueri/SP  
VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICACAO  
RECONHECIDO - DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
OLIVEIRA DO NASCIMENTO e MARY CRISTINA DOS SANTOS, as  
quais conferem com os padroes de autenticao e comparem  
Barueri, 16 de Agosto de 2010.  
Em testemunha  
Fátima Aparecida de Souza  
Escritório de Autenticação  
Barueri - SP

COLETE Notarial de Barueri - SP  
FIRMA 2  
0108AA037460

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GUILHERME DA SILVA GOMES FERREIRA e Tribunal de Justiça de São Paulo, em 27/09/2016 às 16:06, sob o número WFPAL6702513330. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 101171163-562016-8/0000000000000264BAA1.



REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP  
MICROFILME N.º 212413

**OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE BARUERI - SP**

Al. Araguaia 190 - Alphaville Barueri CEP: 06455-000 Tel.: (0XX11) 4198-8274 CNPJ: 05.641.292/0001-66

Prenotado sob nº 100.994 em 01/10/2010 e registrado em  
microfilme sob o nº 212.413 em 08/10/2010.  
Anotado à margem do registro nº 212039

OFICIAL

Carlos Frederico Coelho Nogueira

SUBSTITUTO DO OFICIAL

José Ricardo M. Braz

ESCREVENTES AUTORIZADOS

Bérgio Ricardo Betti

Robson de Castro

Diney de Oliveira

OFICIAL(R\$)	ESTADO(R\$)	IPESP(R\$)	SINOREG(R\$)	JUSTICA(R\$)	DILIG.(R\$)	TOTAL(R\$)
73,85	21,00	15,57	3,91	3,91	0,00	118,24





# MOVIECO - MOVIMENTO ECOLÓGICO

## ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 12/09/2013.

**DATA, LOCAL e HORA:** Aos 12 dias do mês de Setembro do ano de dois mil e treze (12/09/2013), às 19:30h, reuniram-se na Rua Minas Gerais, 100 – Vila Boa Vista – Barueri - SP. **QUÓRUM:** Observados os preceitos legais a que se refere o parágrafo único do art.59 e art. da lei 10.406/02 e também os art.16 e parágrafo único do art.17 do estatuto social desta entidade foi atingido o quórum exigido. **PRESENCAS:** Os membros compareceram conforme assinaturas lavradas na lista de presença, convocados por edital, conforme preceitua o art.14 do estatuto social desta associação, com o propósito de deliberarem sobre a ordem do dia. **MESA DIRETORA:** Para compor a mesa diretora a Sr. (a) Dolores Pereira da Silva Presidente da Associação e desta Assembleia convidou a mim, Luciene Pereira da Silva Rodrigues, Assistente, portadora do RG nº 32.350.261-1, SSPSP, para secretariar os trabalhos da Assembleia. **PAUTA: Item "A" - "Alteração do Endereço da Sede Social"; Item "B" - Eleição para Diretora Vice-Presidente, Item "C" - Alteração de Representante junto à Receita Federal. DELIBERAÇÕES:** A Sra. Dolores iniciou sua explanação explicando o arcabouço jurídico que tutela as entidades do terceiro setor e em seguida propôs as seguintes alterações estatutárias: **APROVOU o item "A"** da ordem do dia, por unanimidade. **"Alteração do Endereço da Sede Social"**, onde a Sra. Dolores sugeriu a alteração do endereço da sede social para a rua Dr. Danton Vampre, 128, Jardim Iracema, CEP- 06440-210 - Barueri - SP. Seguindo esta explanação a matéria foi debatida e após votação direta a Assembleia nos termos do art. 14 do estatuto social, foi aprovada. **APROVOU o item "B"** da ordem do dia por unanimidade, a **Eleição para Diretora Vice-Presidente**, em razão da renúncia da Sra. Lucimaria das Dores Cunha, sendo sugerido pela Sra. Dolores para compor o cargo o Sr. Adalberto Oliveira do Nascimento, brasileiro, casado, analista de sistemas, portadora do Registro Geral de nº 25.757.155-3, SSP/SP, e do cadastro de pessoas físicas de nº 156.074.018-39, residente e domiciliada na Rua Rua Manilla 432, Bairro São Fernando Residência, Barueri, CEP 06448-090,- São Paulo - SP. **APROVOU o item "C"** da ordem do dia, por unanimidade. Fica nomeada a Sra. Tânia Mara Pereira da Silva, inscrita no CPF 096.481.858-24 e portadora do RG nº 18.435.083, SSP/SP. **ENCERRAMENTO:** Dando a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como ninguém se manifestou, deu-se por encerrada a Assembleia Geral Ordinária da qual lavrou-se a presente ata que após lida e achada de acordo, é assinada por mim, Luciene Pereira da Silva Rodrigues - Secretária - e por Dolores Pereira da Silva - Presidente - desta Assembleia, respectivamente.

Barueri, -12 de Setembro de 2013.

Dolores Pereira da Silva  
Presidente



Luciene Pereira da Silva Rodrigues  
Secretária



Carlos Henrique Dardé  
OAB/SP nº: 182.134

3º TABELÃO DE NOTAS  
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA FIRMA SEM VALOR ECONOMICO DE:  
DOLORES PEREIRA DA SILVA  
São Paulo, 12 de Setembro de 2013  
da Verdade.  
DANIEL DA SILVA NORAND - ESCRIVENTE  
Valor: R\$ 4,25. Carimbo: 0966786-6. Cart. 1864  
Selo: 1:4A59068B

OF. REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DA SEDE - BARUERI  
Av. Henriqueta M. Guerra, 550 - Jd. Fernando A. Nicco  
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE  
Reconheço, por semelhança, a firma de LUCIENE PEREIRA DA SILVA RODRIGUES, a qual contém em 6 pág. depositado no cartório.  
Barueri, 03 de Setembro de 2013  
Em testemunha da verdade.  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DA SEDE  
Barueri - Est. São Paulo - SP - Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GUILHERME DA SILVA GOMES FERREIRA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 27/09/2016 às 16:06 sob o número WFPJA16702513330. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 2645454.



REGISTRO EM RCPJ - BARUERI/SP  
MICROFILME N.º 222686

**OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE BARUERI - SP**

Al. Araguata 190 - Alphaville Barueri CEP: 06455-000 Tel.: (0XX11) 4195-1274 CNPJ: 05.641.292/0001-65

Prenotado sob nº 113.979 em 01/10/2013 e registrado em  
microfilme sob o nº 222.686 em 07/10/2013.  
Anotado à margem do registro nº 212413

OFICIAL

Carlos Frederico Coelho Nogueira

SUBSTITUTO DO OFICIAL

José Ricardo M. Braz

ESCREVENTES AUTORIZADOS

Sérgio Ricardo Betti

Robson de Castro

OFICIAL (R\$)	ESTADO (R\$)	IPESP (R\$)	SINCREG (R\$)	JUSTICA (R\$)	DILIG (R\$)	TOTAL (R\$)
64,70	18,36	13,62	3,41	3,41	0,00	103,53

Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

EXA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO.

**PROC. Nº 14.279.410/2016**

A: Ministério Público do Estado de São Paulo  
R: **ALBATROZ, Invest. Imobiliários Ltda. e FLAMINGO Invest. Imobiliários Ltda.**

*AMICUS CURIAE.*

**SAMORCC- Sociedade dos Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro Cerqueira César (Consolação e Jardins)**, inscrita no CNPJ nº 04.721.994/0001-96, com sede nesta Capital à Rua Augusta, 2676 - 22º andar, Cep. 01412-100, Cerqueira César, por seus advogados e bastante procuradores, que esta subscrevem, vem respeitosamente, nos termos da legislação vigente, apresentar-se e requerer seja admitida como “amicus curiae”, aduzindo, para tanto, o quanto segue:

#### **I) DO OBJETO**

A presente peça como “*Amicus Curiae*” tem por objetivo colaborar com essa Egrégia Corte com fatos e fundamentos que apontam razão à ação proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, face a ALBATROZ, Invest. Imobiliários Ltda. e FLAMINGO Invest. Imobiliários Ltda.

#### **II) DA REQUERENTE:**

Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

A Peticionária é uma entidade sem fins lucrativos, fundada em 2.001, por moradores do bairro, com a finalidade de:

*Art. 4.º - A Associação (SAMORCC), tem como principais finalidades congregar os moradores do Bairro na defesa do seu patrimônio histórico e geográfico e do meio ambiente, além de prestar serviços sócio comunitários aos amigos, moradores ou proprietários de imóveis ou negócios, que tenham residência ou negócios instalados na área em que atuará, pesquisando, ouvindo e analisando seus problemas urbanos e sociais, em busca de soluções, promovendo o desenvolvimento comunitário sem distinção de raça, condição social, idade, sexo ou credo de qualquer natureza e auxiliando os poderes constituídos e a comunidade na consecução de condições e meios adequados para a plena realização das funções habitar, trabalhar, recrear, circular e desenvolver-se.*

*Esta Entidade tem legitimidade e preenche os requisitos para ao ajuizamento de ação, contando com a existência de mais de 15 anos.*

### III) DA ADMISSÃO DA ENTIDADE REQUERENTE COMO AMICUS CURIAE

Antes do advento da Constituição de 1988, a iniciativa do controle concentrado de constitucionalidade, por via de ação direta, cabia exclusivamente ao Procurador-Geral da República.

Como tal instrumento representa um importantíssimo mecanismo de proteção da própria Carta Magna, houve por bem ao constituinte de 1988 a maior democratização da legitimação para a referida ação, conferindo a diversos órgãos de representação da sociedade tal prerrogativa.

Na matéria versada nos presentes autos, a relevância se evidencia na medida em que diz respeito a uma luta da Comunidade, a qual a Entidade deu inicio e que representa, sendo que a sua participação poderá trazer à luz fatos relevantes ao deslinde da questão.

### IV) DA LUTA EM PROL DO PARQUE AUGUSTA

Em 2001, a Peticionária cujos diretores conheciam bem o histórico do terreno situado na Rua Augusta, entre Ruas Caio Prado e Marques de Paranaguá, buscou documentos históricos e iniciou um abaixo assinado, que aos poucos foi tomando corpo. Logo após, a Entidade foi recebendo apoio de entidades ambientalistas e associações diversas, conforme doc. (lista anexa).

Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

**No Executivo**, após diversas reuniões, apresentação de documentos, etc., a Requerente conseguiu o Decreto de Utilidade Pública - DUP. 49.222, de 18/08/2008.

**No legislativo**, conseguiu que dois Vereadores se interessassem pela luta da Comunidade, os quais sensibilizados com a grandeza do local - floresta, restos da construção histórica, relevância cultural, etc., acabaram por apresentar o PL. 345/06.

Durante anos a Peticionária buscou apoio de Vereadores e manteve a luta junto a gestão dos Prefeitos José Serra, Gilberto Kassab e atual Fernando Haddad. Mobilizou a sociedade civil, sendo a luta conhecida e apoiada pela Comunidade local, artistas, estudantes e entidades do todo o país.

**V) MINISTÉRIO PÚBLICO DE MEIO AMBIENTE:**

No Ministério Público de Meio Ambiente, a Peticionária apresentou denúncias de Moradores do entorno do Parque, gerando o Inquérito Civil 14/06. O órgão vem acompanhando várias irregularidades praticadas pelos proprietários, tais como podas irregulares, supressão de exemplares arbóreos, má conservação de patrimônio ambiental natural e construção protegida pelo tombamento.

**VI) DA IMPORTÂNCIA HISTÓRICA, AMBIENTAL, SOCIAL, E CULTURAL DA ÁREA DO PARQUE AUGUSTA.**

O terreno pertenceu a Da. Veridiana, a qual vendeu-o à Associação Instrutora da Juventude Feminina em 18/03/1907.

Construção datada de 1902, do Arquiteto Dubugras - Palacete Uchoa;

Em meados de funcionou o Colégio EQUIPE VESTIBULARES, e na área livre eram realizados shows de samba a rock & roll, onde despontaram diversas bandas, p. ex. Titãs, etc, conforme pode ser constatado no depoimento apresentador Serginho Groisman. Apesar de ser particular a área era utilizada pelo público, sendo de grande relevância na área cultural.

(<https://grupodobemestaredafelicidade.blogspot.com.br/2015/04/rua-augusta-em-sao-paulo-completa-140.html>)

<http://www1.folha.uol.com.br/folha/dimenstein/colunas/gd291003.htm>



Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

Em 2.007 a 2.008, instalou-se no local o Circo Zanni, onde iniciava uma brilhante carreira o ator Domingos Montagner, que fez acordo com a Entidade, atendendo as demandas desta, sempre para atender aos interesses da população. (v. doc. Anexo)

Em 16/09/96, a então proprietária CONSOLAÇÃO HOTEIS E TURISMO LTDA, vendeu ambas as áreas a ARMANDO CONDE e sua mulher, pelo preço de R\$3.956.250,00, matrícula 12.952 e pelo mesmo valor, R\$3.956.250, o correspondente à Matrícula 12.953, onde consta averbação da preempção de 01 de outubro de 2.012 - Prot. 260.896 (30/08/12)

Após a compra Armando Conde passou a apresentar projetos de construção na área, apresentando em 2.004 o primeiro de um hipermercado, sendo que todos os projetos posteriores (empreendimentos residenciais e comerciais) embasam-se no direito de protocolo daquele projeto.

Obs: À época, a população já estava se mobilizando em prol do Parque Augusta:

- A) Na parte da frente para a Rua Augusta funcionava um estacionamento e oficina mecânica.
- B) ao meio havia uma passagem como SERVIDÃO transcrita na matrícula ("passagem da Rua Caio Prado para a Rua Marquês de Paranaguá"), Na Caio Prado havia o histórico do Colégio e na Caio Prado um portão pequeno em ferro instalado no gradil;
- C) Aos fundos, a floresta densa, contendo restos da construção do Colégio Des Oiseaux (uma gruta de pedra, algumas escadarias também em pedra e a casa antiga.
- D) O Parque era aberto para a visitação pública. Moradores do entorno entravam e saiam passeando com familiares, idosos, cães, etc.

Em 30 de setembro de 2.013, Armando Conde vendeu o referido imóvel às Rés do presente feito, pelo valor de R\$34.724.277,00 (Matrícula 12.953) e R\$27.325.816,00, o relativo a Matrícula 12.952.

Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

## CLÁUSULA DE RETROVENDA

*Obs: "... Compra feita com cláusula de retrovenda, nos termos do art. 505 e sgtes do CC, uma vez que o vendedor reservou o direito de reaver para si o imóvel objeto da presente, juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 12953, caso no prazo de 24 meses, contados da data da referida escritura, prorrogáveis por mais 12 meses, as compradoras não logrem êxito na referida aprovação, junto à Prefeitura Municipal de São Paulo e aos órgãos públicos competentes, dos projetos dos empreendimentos imobiliários residencial e comercial que pretendem levar a cabo nos imóveis."*

## VII) DA NULIDADE DO ALEGADO DIREITO DE PROTOCOLO.

Os Empreendedores alegam ter direito de protocolo para construção na área, entretanto, buscando informes sobre pretensão direito, logrou saber que:

- 1) *O primeiro protocolo foi feito em 05/08/2002, Wellington Francisco de Lima, intitulado-se como procurador de Armando Conde, para construção de 79.131,05m<sup>2</sup>, exatamente sobre a matrícula com restrições - nº 12953 - Lº 2 - Contribuinte Municipal nº 010.014.438-6. Cujo projeto FOI INDEFERIDO EM 15/01/2003 - DOC 23/01/2003, sem recurso.*
- 2) *A partir daí, os demais projetos não podem prosperar, além da razão supra, as taxas inerentes aos projetos subsequentes jamais foram pagas.*
- 3) *Há que se considerar, ainda, as sucessivas mudanças de projetos: prédio residencial, hipermercado, prédio residencial e comercial, complexo comercial e residencial, mudança de proprietários, etc.*

Não obstante, houve mudança da legislação municipal. A nova lei de Uso e Ocupação do Solo modificou o zoneamento da região e as regras da outorga onerosa e da venda do potencial construtivo, e as novas regras são muito mais vantajosas para o Município sendo claro que o reconhecimento do ilegal "protocolo", resultaria em grandes prejuízos à Municipalidade.

E mais, a atual LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO dá ao PARQUE AUGUSTA a condição de ZEPAM (Zona de Proteção Ambiental), com proteção e características especiais.

### VIII) DA NULIDADE DA “APROVAÇÃO” DO PROJETO PELO CONPRESP.

Por primeiro, cumpre ressaltar que aquele Conselho NÃO TEM A FUNÇÃO DE APROVAR projetos, mas de apresentar as suas restrições e sanar dúvidas, sempre em busca da preservação do patrimônio histórico, artístico e Cultural tombado, entretanto, não foi o que ocorreu, ao invés de cumprir seu mister, aquele Conselho deixou que cumprir a sua precípua função, deixando de observar o tombamento em só, a necessária e integral proteção dos restos da construção do antigo Colégio Des Oiseaux, o portal e a antiga casa existente dentro do terreno, isto sem considerar a floresta e sua área envoltória.

Acontece que naquela data, a reunião foi feita, SEM PUBLICAÇÃO DE PAUTA no site, para evitar que a população soubesse da reunião e atrapalhasse os planos dos Empreendedores. Entretanto, na reunião compareceram pessoas que não tinham legitimidade para tanto. O primeiro, o Vereador que representava a Câmara Municipal NÃO tinha indicação para representa-la e um Promotor Público, um estranho ao caso, que comparecera para advogar a causa das Construtoras. (v. Ver. Veja).

Lamentavelmente, para a população paulistana, um vexame, digno de uma LAVA JATO.

### IX) DO DIREITO

#### **Razões para a destinação da área como PARQUE MUNICIPAL AUGUSTA e impedimentos para aprovação de construção no local.**

- O Art. 225 da CF. dispõe:

*Art. 225. Todos têm 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.*

*§ 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:*

Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

*I - preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;*

*V - controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente; (Regulamento).*

§ 4º A Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

- ONU

*“O homem tem o direito fundamental à liberdade, à igualdade e a desfrutar de condições de vida adequadas em um meio ambiente de qualidade tal que lhe permita ter uma vida digna e gozar de bem estar, e tem a solene obrigação de proteger e melhorar o meio para as presentes e futuras gerações (...).” (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS, 1992, p. 2)*

- CONAMA

*De acordo com o Art. 8º, § 1º, da Resolução CO NAMA Nº 369/2006, considera-se área verde de domínio público "o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização". Se não for a área inteira, o PARQUE AUGUSTA NÃO SERÁ PARQUE!!!*

- UNDAF

### **O que estamos fazendo para preservar o meio ambiente?**

*Unir forças para promover práticas sustentáveis nos escritórios das Nações Unidas no Brasil. Este é o principal objetivo do grupo ONU Verde. Uma nova cultura de consciência ambiental e "escritórios verdes" são metas alcançáveis. E a promoção dessas ideias foram assinaladas nas diretrizes do programa UNDAF (United Nations Development Assistance Framework, do triênio 2012-2015.*

- OMS



Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

A Organização Mundial da Saúde (OMS) recomenda o índice mínimo de 12 m<sup>2</sup> de área verde por habitante na área urbana. Já se sabe que é muito pouco, o recomendado é de pelo menos (3) árvores ou 36 m<sup>2</sup> de área verde por cada habitante.

- **“DECRETO ESTADUAL N. 30.443, DE 20 DE SETEMBRO DE 1989”.**

*“Considera patrimônio ambiental e declara imunes de corte exemplares arbóreas, situados no Município de São Paulo, nos seguintes bairros:*

**Artigo 9.º** - São imunes de corte, em razão de sua localização, todas as árvores existentes nos seguintes bairros e logradouros arborizados:

Parque Continental

Higienópolis

Cerqueira César

Previdência

Vila Inah e Jardim Leonor

Jardim Jussara

Jardim Londrina

Brooklin Novo, Campo Belo

Santa Cruz

Jardim da Glória

Planalto Paulista

Via Anhanguera

Av. Presidente Altino, Rua Marcelia e Avenida Bolonha

Av. Pedroso de Moraes

Av. Pompéia

Av. Sumaré e Paulo VI

Av. Dr. Arnaldo

Av. Brás Leme

Av. Santos Dumont e Praça Bento de Camargo Barros

Av. Rio Branco

Av. Ipiranga

Av. Nove de Julho

Av. 23 de Maio

Rua do Gasômetro

Av. Dom Pedro I

Rua Sapetuba

Av. Morumbi

Av. Brasil

Av. Santo Amaro

Av. República do Líbano e Indianópolis

Via Anchieta”

Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

- **DUP 53020 DE 09 DE MARÇO DE 2.012, vigente até 08 de março de 2.017. Prefeitura Municipal de São Paulo.**

Decreto de utilidade pública, para a criação do PARQUE AUGUSTA, o terreno situado na Rua Augusta, entre as Ruas Caio Prado e a Rua Marquês de Paranaguá.

- **LEI MUNICIPAL Nº 15.941, sancionada pelo DD. Prefeito Fernando Haddad, originária do legislativo PL. 345/06.**
- **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO - 2014/2030**
- **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LUOS aprovada em**
- **TOMBAMENTO PELO CONPESP - ZEPEC APP - Bosque**
- **TOMBAMENTO PELO CONPESP - ZEPEC BIR - (edificações tombadas - portal, casa dos fundos, muros e restos das construções do Colégio Des Oiseaux).**
- **DIREITO DE PREEMPÇÃO - Direito de preferência pela Municipalidade;**
  
- **TOMBAMENTO PELO CONDEPHAAT**
  
- **DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS NA MATRICULA 12.953:**

Em 04/09/96, a então proprietária TEIJIN DO BRASIL IMP. EXP. LTDA. e a Prefeitura do Município de São Paulo, representada pelo Exmo. Dr. Prefeito Jânio da Silva Quadros, em rei-ratificação com a empresa CONSOLAÇÃO HOTEIS E TURISMO LTDA.,

*“...a taxa de ocupação máxima de 25 % (vinte e cinco por cento do imóvel, bem como as normas técnicas e oficiais e a legislação municipal em vigor, em especial quanto as normas de segurança e leis de sons urbanos e as exigências seguintes; B) a manter, em toda a integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas técnicas e concepção paisagística, isolando-a inclusive, para a sua proteção durante a construção; c) observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente ou por qualquer outro motivo condenada...” a elaborar projeto de forma que em atendimento ao objetivo do decreto 10.766/73, a área verde possa ser livremente utilizada pelo público, possibilitando, inclusive, o acesso para pedestres, entre as Ruas Caio Prado e Marques de Paranaguá... “*

Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

As Rés empreendedoras NÃO cumpriram, ao revés, resistem cumprir com o acordado e, não obstante, cortaram diversas árvores, danificaram áreas e patrimônio tombado, além de cercear o direito de ir e vir, assegurado na SERVIDÃO DE PASSAGEM E NO ACORDO COM A MUNICIPALIDADE.

- Pendência de TACs, por danos ambientais.

**X) DOS DANOS CAUSADOS PELOS PROPRIETÁRIOS NO PARQUE AUGUSTA.**

A área em questão está em estado de abandono há anos. Desde a IRREGULAR DEMOLIÇÃO DO PALACETE em fase de tombamento, até hoje, senão vejamos:

Os antigos proprietários TEIJIN e depois CONSOLAÇÃO TURISMO jamais cuidaram da área / vegetação, conforme cumpria fazê-lo. A floresta sobrevive graças ao Decreto 30.443, DE 20 DE SETEMBRO DE 1989 e posteriormente à RESOLUÇÃO DE TOMBAMENTO. Por parte da população, a área recebe toda a vigilância, cuidados, visitação, sendo que, do mais simples ao mais sofisticado, a importância ambiental da área e sua preservação, se faz imperativa!

Armando Conde adquiriu-a por preço irrisório, conhecendo o questionamento e as restrições da área. Teve seu primeiro projeto, do qual alega direito de Protocolo INDEFERIDO e reconheceu, publicamente, que adquiriu um “mico”. Cedeu-o aos Empreendedores, que sempre acharam que suas forças são ilimitadas. Realmente. Envidaram todos os esforços, usaram e vêm usando de todos os artifícios para empreender sobre o sonho de uma população inteira!

Sr. Conde tem uma série se TACs. (Termos de Ajustes de Conduta na Secretaria do verde, por ter suprimido árvores e por ter feito poda drástica em dezenas de árvores existentes no imóvel), assim como as Rés. (2010.0.237-642-0; TAC 2010-0.284-280-4, 2010.0240.336-3; 2015-0090.798-3; MULTAS: 067/005-442-9; 67-009-352-1; 67/009.355-6; 67.009.354-8).

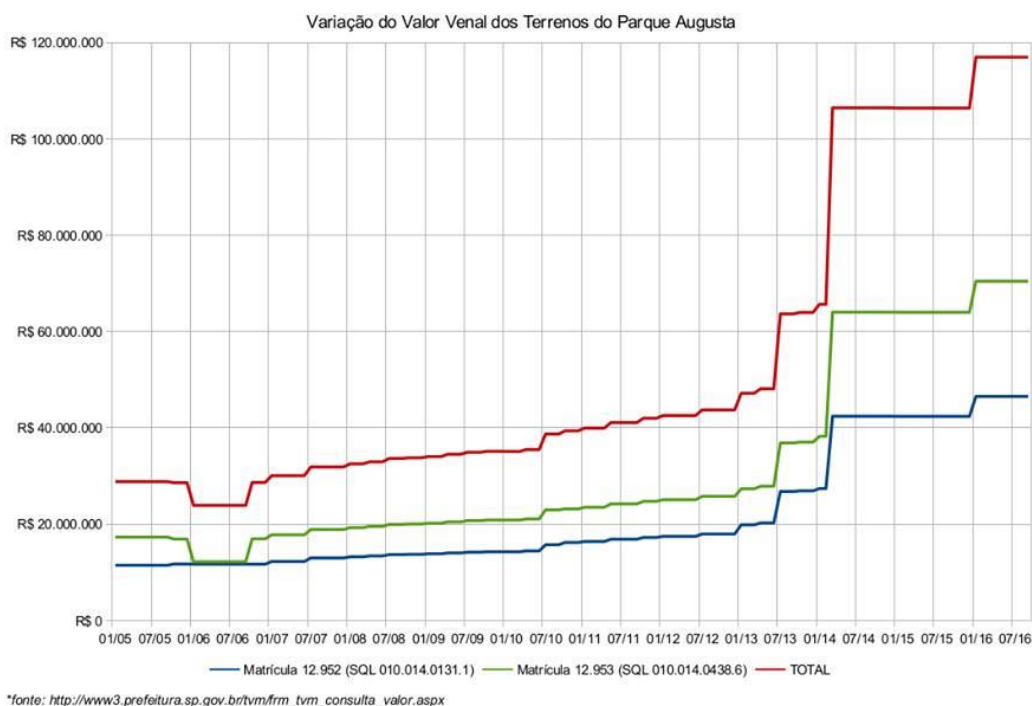
Os atuais proprietários jamais cuidaram da área, ao revés, fecharam a SERVIDÃO DE PASSAGEM QUE EXISTIA, acesso entre as Ruas Caio Prado e Rua Marquês de Paranaguá, não colocaram segurança, cortaram árvores, deixaram em estado de abandono e ruína a casa TOMBADA EXISTENTE NO LOCAL. Colocaram TAPUMES IRREGULARES, SEM ALVARÁ e danificaram

Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

parte do muro histórico. Faltam com limpeza das áreas livres, repleta de restos de galhos de árvores, automóveis, estofamentos, etc., do estacionamento e oficina que funcionaram no local, cercearam o direito da população de ir e vir, enfim, mantém prática abusiva, ao arripio da Lei.

## XI) DO VALOR VENAL DO IMÓVEL:

Estudos efetuados por urbanistas apontam estanha valoração de valor venal do imóvel, conforme quadro demonstrativo:



De qualquer forma, para eventual aquisição, por acordo ou ato expropriatório, o valor será somente da área livre, posto que a área composta de vegetação já não é área útil para edificação, mas área de proteção, portanto, de interesse público!

## XII) DO PROCESSO EXPROPRIATÓRIO JÁ INICIADO ADMINISTRATIVAMENTE

DESAP - ASSISTÊNCIA ADMINISTRATIVA - Em 28/08/2013 informa que: Proc. 2013-0.240.437-3 foi encaminhado a SVMA, em 16/06/13, indicação de valor de



Célia Cândida Marcondes Smith  
Henry Bryan Marcondes Smith  
Advogados

---

*oferta e solicitação de providências necessárias ao ajuizamento da ação, Valor de oferta do imóvel: 48.533.000,00 (f.337).*

**XIII) DA AÇÃO PROPOSTA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO, FACE ÀS RÉS:**

A Peticionária concorda expressamente em todos os termos da ação, uma vez que postula direito legítimo da população e cobra responsabilidade de quem tem o dever de ressarcir, cumprindo o mister das suas funções.

**XIV) CONCLUSÃO:**

Afigura-se, a grande pertinência temática entre a matéria ventilada na presente ação e a finalidade precípua da entidade ora requerente, que consiste na defesa de direitos e interesses difusos e dos direitos dos moradores do bairro Consolação e cercanias, cuja região é conhecida como uma das áreas mais adensadas da cidade de São Paulo, impermeabilizada por cimento, concreto e asfalto, com um mínimo de área verde, de em média 1m<sup>2</sup> por pessoa, enquanto recomendações da OMS - Organização Mundial da Saúde são de 12 m por habitante.

Por todo o exposto, e em especial pelo bem estar e melhoria da qualidade de vida da população da Consolação, diretamente e, da cidade de São Paulo e atendendo ao Protocolo de Medidas contra as Mudanças Climáticas, assinada pelo País na COP 21, e pelo flagrante desrespeito à legislação, danos ao patrimônio ambiental e tombado e descumprimento de obrigações, reitera os termos da ação proposta pelo Ministério Público, na sua íntegra, protestando provar pelo todo o alegado, por todos os meios de prova em direito admitidas

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

São Paulo, 16 de Setembro de 2.016

Célia Cândida Marcondes Smith

OABSP. 57510

**SOCIEDADE DOS AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO DE CERQUEIRA CÉSAR - SAMORCC**, associação sem fins lucrativos, situada na Rua Augusta, 2676, 22º andar, Capital, S.P., com endereço eletrônico [samorcc@uol.com.br](mailto:samorcc@uol.com.br), representada neste ato por seu presidente, *João Manuel Veríssimo Fernandes Marinheiro*, nos moldes de seu estatuto social e da assembleia realizada em 09 de Dezembro de 2015, por este instrumento particular de mandato, nomeia e constitui seus procuradores os advogados: Drs: CÉLIA CÂNDIDA MARCONDES SMITH, casada, inscrita na OAB/SP 57510, endereço eletrônico: [celiamarcondes@gmail.com](mailto:celiamarcondes@gmail.com) e HENRY BRYAN MARCONDES SMITH, oabsp. Nº 374.634 com endereço a Rua Augusta, 2676 - 22º andar, aos quais, agindo em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, confere o outorgante poderes "ad judicium et extra" ("procuração geral para o foro"), "ad negotia", nos moldes do artigo 103 e seguintes, em especial o § 4º do artigo 105, todos do Código de Processo Civil Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (CPC-2015), e, ainda, os poderes de (i) confessar, (ii) transigir, (iii) desistir, (iv), *intervir*, representar o(s) outorgantes em audiência de conciliação nos moldes do artigo 334 e seguintes, especialmente o § 10º, do Código de Processo Civil de 2015, tendo, inclusive, na oportunidade poderes para negociar e transigir, (v) receber e dar quitação, (vi) firmar compromissos, (vii) receber notificação/intimação relacionada aos poderes ora constituídos, representando-a perante qualquer instância, juízo ou tribunal, repartições públicas em geral e autarquias federais, estaduais e municipais propondo contra quem de direito as ações e medidas judiciais competentes e apresentando defesa nas contrárias, relativos aos fins especiais deste mandato do litígio entre **MIBISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, ALBATROZ, Invest. Imobiliários Ltda. e FLAMINGO Invest. Imobiliários Ltda.**, seguindo umas e outras a fim de obter a final solução, usando os recursos legais e cabíveis, acompanhando-os e contrarrazoando os contrários, praticando, enfim, todos os demais atos que se fizerem necessários ao bom e cabal desempenho deste mandato, inclusive substabelecer (com ou sem reservas de poderes), em especial para *intervir* ao feito como **AMICUS CURIAE**.

São Paulo, 19 de setembro de 2016.

**SOCIEDADE DOS AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO DE CERQUEIRA CÉSAR - SAMORCC** - Pres. *João Manuel Veríssimo Fernandes Marinheiro*.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÉLIA CÂNDIDA MARCONDES SMITH e HENRY BRYAN MARCONDES SMITH em 19/09/2016 às 18:22:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39C.



25 OUT. 2006

MICROFILMAGEM  
36986

**ESTATUTO DA SOCIEDADE DOS AMIGOS  
E MORADORES DO BAIRRO CERQUEIRA  
CÉSAR- SAMORCC**

*O Estatuto da Sociedade dos Amigos e Moradores do Bairro Cerqueira César- SAMORCC, desta cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ, sob nº 04.721.994/0001-96, registrado no 7º Registro Civil de Pessoa Jurídica, sob nº 21.036 e microfilmado no Livro "a" do Registro Civil de Pessoa Jurídica, sob nº 18.177, de 27/05/2001, passa a ter a seguinte redação :*

**"ESTATUTO DA SOCIEDADE DOS  
AMIGOS E MORADORES DO  
BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR -  
SAMORCC**

7º SÉTIMO OFICIAL DE REGISTRO CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DA CAPITAL  
ULHANA  
001  
25 OUT 2006

**CAPITULO I**

Dr. José Antonio Michaluart  
Oficial

**Seção 1: DAS FINALIDADES DA  
SAMORCC.**

Art. 1º - A Sociedade dos Amigos e Moradores Cerqueira César - SAMORCC fundada no dia 08 de março de 2001, cujos estatutos foram

registrados no Registro Civil competente em 27/05/2001, na cidade de São Paulo - SP, com CNPJ, nº 04.721.994/0001-96, doravante simplesmente designada neste Estatuto por SAMORCC, com sede e foro da Capital - S.P. na Av. Paulista, 2073 Horsa I 14º andar Cj. 1405 tel 3262-4767, Cep 01311-300, é uma Pessoa Jurídica de Direito Privado, constituída por tempo indeterminado, sem fins econômicos, sem cunho político ou partidários, com a finalidade de atender a todos que a ela se associem, independente de classe social, nacionalidade, sexo, raça, cor e crença religiosa.

**Seção 2: DA DENOMINAÇÃO**

Art. 2º - A presente entidade denomina-se formalmente de: SOCIEDADE DOS AMIGOS E MORADORES DO BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR - SAMORCC.

Art. 3º - A SAMORCC tem por objetivos:

I - Congregar os moradores da área, em que atua, em defesa do seu patrimônio histórico, geográfico urbanístico e meio ambiente natural e/ou construído;

II - Prestar serviços sócio-comunitários aos amigos, moradores ou proprietário de imóveis ou negócios na região;

III - Promover o desenvolvimento comunitário, social, e cultural, sem distinção de raça condição social, idade, sexo ou credo de qualquer natureza;

IV - Auxiliar os poderes constituídos e a Comunidade na consecução de

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA CANDIDA MARCONDES SMITH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2016 às 18:12, sob o número WFP416702588836 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D



25 OUT 2006

Dr. José Antonio Michalantoni  
Oficial

condições e meios adequados para a plena realização das funções de habitar, trabalhar, recrear, circular, comercializar, desenvolver, etc.

V - Apoiar e estimular projetos e trabalhos técnicos, científicos e políticos-administrativos nos campos de sua atuação;

VI - Realizar convênios com Entidades públicas ou privadas, visando à conjugação de recursos para atender os seus objetivos;

VII - promover o intercâmbio e cooperação entre pessoas físicas ou jurídicas;

### Seção 3: ÁREA - TERRITÓRIO DE ATUAÇÃO

Art. 4º - A SAMORCC terá atuação por tempo indeterminado, tendo sua área de atuação ampliada, passando a atuar no seguinte território da Cidade de São Paulo - SP:

I - ÁREA CENTRO: Quadrilátero compreendido entre a Rua da Consolação a Avenida Brigadeiro Luiz Antonio; Av. Paulista a Rua Caio Prado, Baixos do Túnel 9 de Julho até a Alameda Ribeirão Preto, chegando até a Avenida Brigadeiro Luiz Antonio.

II - ÁREA JARDINS: Quadrilátero compreendido entre Avenida Rebouças / Brigadeiro Luís Antonio e Av. Paulista/ Rua Estados Unidos.

## CAPITULO II

### DA CONSTITUIÇÃO DA SAMORCC.

#### Seção 1: Das Categorias

Art. 5º - A SAMORCC contará com um número ilimitado de associados, podendo filiar-se a ela pessoas físicas, jurídicas e condomínios edilícios, distinguidos em três categorias:

I - Associados Beneméritos: as pessoas físicas, jurídicas e condomínios edilícios que fizerem doações mínimas equivalentes a cem vezes o valor da contribuição associativa anual vigente aceitas pela Diretoria Executiva e aprovadas pelo Conselho Deliberativo e Fiscal;

II - Associados Honorários: as pessoas físicas, jurídicas e condomínios edilícios que, propostas pela Diretoria Executiva e aprovadas em Assembléia, tenham prestado relevantes serviços ou contribuído de forma notável para o progresso das ciências, artes, cultura, esportes, história, etc.;

III - Associados Contribuintes: as pessoas físicas, jurídicas e condomínios edilícios que pagam contribuições associativas;

#### Seção 2: Dos Direitos e Deveres

Art. 6º - São deveres dos Associados:

I - cumprir e fazer cumprir o presente Estatuto;

II - respeitar e cumprir as decisões da Assembléia Geral, do Conselho Deliberativo e Fiscal, e da Diretoria Executiva;

III - zelar pelo bom nome da SAMORCC;

IV - defender o patrimônio e os interesses da SAMORCC;

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA CANBIDA MARCONDES SMITH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2016 às 18:12, sob o número 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D.



V – cumprir e fazer cumprir o regimento interno;

VI – denunciar qualquer irregularidade verificada dentro da SAMORCC para que a Assembléia Geral tome providencias;

VII – manter atualizados seus dados cadastrais.

Parágrafo único: É dever do Associado Contribuinte honrar pontualmente com as contribuições associativas.

Art. 7º – São Direitos dos Associados:

I – participar das Assembléias;

II – votar;

III – ser candidato a cargo da Diretoria Executiva ou do Conselho Deliberativo e Fiscal, exceto Associados Pessoas Jurídicas e Condomínios Edilícios, desde que pertença ao quadro dos Associados da SAMORCC há pelo menos vinte e quatro meses de Associação completada até a data da eleição;

IV – requerer a convocação de Assembléias Gerais;

V – propor Associados Honorários;

VI – receber todas as publicações e material de divulgação da SAMORCC;

VII – gozar de taxa reduzida na participação de eventos promovidos pela SAMORCC;

VIII – contribuir para o desenvolvimento da SAMORCC.

IX – promover, reforma estatutária, a convocação dos órgãos deliberativos garantida a 1/5 (um quinto) dos associados.

§ 1º: Os associados Pessoas Jurídicas e Condomínios Edilícios para gozarem de seus direitos estão condicionados à indicação de representante oficial, mediante documento idôneo (contrato social, estatuto, ata de assembléia) aprovada pela Diretoria Executiva.

§ 2º: os Associados Contribuintes para gozar de seus direitos deverão estar quites com suas Contribuições Associativas.

### Seção 3: Da Admissão, Exclusão e Demissão do Associado.

Art. 8º – A admissão dos Associados se dará :

a) para pessoas físicas : independente de classe social, nacionalidade, sexo, raça, cor e crença religiosa e, para seu ingresso, o interessado deverá preencher ficha de inscrição e submetê-la a aprovação da Diretoria Executiva que observará os seguintes critérios:

I – apresentar Cédula de Identidade;

II – concordar com o presente Estatuto e expressar em sua atuação, dentro e fora da SAMORCC, os princípios nele definidos;

III – ter idoneidade moral e reputação ilibada;

IV – em caso de Associado Contribuinte, assumir o compromisso

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA CANDIDA MARCONDES SMITH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2016 às 18:12, sob o número 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D.



25 OUT 2016

Dr. José Antonio Michal  
Oficial

de honrar pontualmente com as contribuições associativas.

V - ser maior de 18 anos e capaz de direitos e deveres na ordem civil;

b) para pessoas jurídicas :

I. apresentação do CNPJ

II. contrato social ou estatuto

III. demais requisitos da alínea "a", incisos II e IV.

c) para condomínios edifícios :

I. apresentação de CNPJ

II. ata da assembléia

III. demais requisitos da alínea "a", incisos II e IV.

Art. 9º - A exclusão do Associado será possível quando incorrer em justa causa, que se dará nas seguintes questões:

I - grave violação do Estatuto;

II - difamar a SAMORCC, seus membros, Associados ou objetos;

III - atividades que contrariem decisões de Assembléias;

IV - conduta duvidosa, atos ilícitos ou imorais;

V - falta de pagamento de três parcelas consecutivas das contribuições associativas;

VI - o Associado excluído por falta de pagamento poderá ser readmitido mediante o pagamento de seu débito junto à Tesouraria da

SAMORCC atualizado pelo valor vigente.

Parágrafo Único: a perda da qualidade de Associado será determinada pela Diretoria Executiva, cabendo sempre recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, ao Conselho Deliberativo, assegurada ampla defesa.

Art. 10 - É direito do Associado demitir-se quando julgar necessário, protocolando junto a Diretoria Executiva da SAMORCC seu pedido de demissão. **Capítulo III**

### **Seção 1: DA ORGANIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO**

Art. 11 - São órgãos administrativos da SAMORCC:

I - Diretoria Executiva;

II - Conselho Deliberativo;

III - Conselho Fiscal;

### **Seção 2: Da Diretoria Executiva**

Art. 12 - A Diretoria Executiva é o órgão executivo que dirige, administra e representa a SAMORCC em suas relações externas em consonância com este Estatuto e compõe-se de 13 (treze) membros com os seguintes cargos:

I - Presidente;

II - Vice-Presidente;

III - Primeiro Secretário;

IV - Segundo Secretário;

V - Primeiro Tesoureiro;

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO



VI – Segundo Tesoureiro;

VII – Gerentes Regionais: 03 gerentes para a área de Cerqueira César/Jardins e 03 gerentes para a área do Centro (Consolação e Morro dos Ingleses).

VIII - Gerente de Relacionamento.

Parágrafo 1º: a Diretoria Executiva será eleita para um mandato de 2 (dois) anos, coincidindo o início do mandato com o início do ano civil subsequente à eleição. Na ausência, ou impedimento ou na hipótese de perda de mandato, os vices ou substitutos assumirão automaticamente a vaga.

§ 2º: é assegurado o direito de reeleição a qualquer membro da Diretoria Executiva.

Art. 13 – Compete à Diretoria Executiva:

I - dirigir a SAMORCC de acordo com o presente Estatuto, administrar o patrimônio social, promovendo o bem geral da SAMORCC e dos Associados;

II – cumprir e fazer cumprir o presente Estatuto e as demais decisões da Assembléia Geral;

III – promover e incentivar a criação de comissões com a função de desenvolver cursos profissionalizantes e atividades culturais;

IV – representar e defender os interesses de seus Associados;

V – elaborar o orçamento anual;

VI – apresentar à Assembléia Geral na reunião anual o relatório de sua

gestão e prestar contas referentes ao exercício anterior;

VII – admitir e demitir associados;

Parágrafo único: as decisões da Diretoria deverão ser tomadas por maioria dos votos, com participação garantida da maioria simples dos seus membros, cabendo ao presidente em caso de empate o voto de Minerva.

Art. 14 – Compete ao Presidente:

I – representar a SAMORCC ativa e passivamente, perante os Órgãos Públicos, Judiciais e Extrajudiciais, inclusive em juízo ou fora dele, podendo delegar poderes e constituir advogados para o fim que julgar necessário;

II – convocar e presidir as reuniões da Diretoria Executiva;

III – convocar as Assembléias Gerais;

IV – juntamente com o tesoureiro abrir e manter contas bancárias, assinar cheques e documentos contábeis;

V – organizar um relatório contendo balanço do exercício financeiro e os principais eventos do ano anterior, apresentando-o à Assembléia Geral;

VI – contratar funcionários ou auxiliares especializados, fixando seus vencimentos, podendo licenciá-los, suspendê-los ou demiti-los;

VII – dar posse à Diretoria Executiva e aos Conselheiros eleitos.

Parágrafo único: Compete ao Vice-Presidente auxiliar e substituir o Presidente em suas faltas e impedimentos.

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO



006  
25 OUT 2007

Dr. José Antonio Machado  
Oficial

Art. 15 - Compete ao Primeiro Secretário:

I - secretariar as reuniões da Diretoria Executiva e da Assembléia Geral e lavrar as Atas;

II - organizar e manter atualizado o cadastro de associados;

III - redigir e enviar a correspondência oficial e,

IV - elaborar o relatório anual de atividades.

Parágrafo único: Compete ao Segundo Secretário auxiliar e substituir o Primeiro Secretário em suas faltas e impedimentos.

Art. 16 - Compete ao Primeiro Tesoureiro:

I - manter em contas bancárias, juntamente com o Presidente, os valores da Sociedade dos Amigos e Moradores do Bairro Cerqueira César-SAMORCC, podendo aplicá-los, ouvida a Diretoria; abrir, movimentar ou encerrar contas bancárias, endossar cheques em conjunto com o Presidente;

II - organizar e manter atualizada a contabilidade da SAMORCC, fazendo anualmente a relação dos bens da SAMORCC, apresentando-a, quando solicitado, em Assembléia Geral;

III - cobrar e receber as contribuições associativas, dar quitação das contribuições associativas;

IV - subsidiar o cadastro de associados quanto à quitação das contribuições associativas;

V - elaborar a previsão orçamentária e a prestação de contas anual;

VI - apresentar ao Conselho Deliberativo e Fiscal balancetes semestrais e balanço.

VII - colocar a disposição dos associados os balancetes, com 30 (trinta) dias de antecedência da realização da assembléia geral ordinária.

Parágrafo único: compete ao Segundo Tesoureiro auxiliar e substituir o Primeiro Tesoureiro em suas faltas e impedimentos.

Art. 17 - Compete ao Gerente Regional:

I - representar regionalmente a SAMORCC;

II - executar e fazer executar, regionalmente, o programa da SAMORCC;

III - apresentar ao Presidente relatório mensal de atividades e prestação de contas;

IV - Divulgar e desenvolver e promover a Entidade, sempre com zelo e eficiência, mantendo a boa reputação desta.

Art. 18 : Compete ao Gerente de Relacionamento :

I - Manter comunicação com os associados .

II - Promover a integração com a comunidade.

III - Outras funções correlatas.

### Seção 3: DO CONSELHO DELIBERATIVO

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA CANDIDA MARCONDES SMITH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2016 às 18:12, sob o número 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D. Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D.



00  
25 OUT 2006

Dr. José Antonio Michalu  
Oficial

Art. 19 – O Conselho Deliberativo é constituído de 9 (nove) associados maiores de 21 (vinte e um anos) de idade, eleitos, juntamente com 3 (três) suplentes, pela Assembléia Geral para um mandato de 3 (três) anos, observada a regra de renovação anual de 1/3 (um terço) de sua composição titular e suplência, prevista no art. 37.

Parágrafo único: Os suplentes, mediante convocação do presidente, assumirão a vaga deixada em caso de morte, renúncia ou perda de mandato do titular, exercendo mandato-tampão, ou, ainda, substituindo o período de suspensão por afastamento temporário do titular por mais de 30 (trinta) dias.

Art. 20 – Compete ao Conselho Deliberativo:

I – escolher seu próprio presidente e secretário;

II – deliberar sobre a criação de Comissões Técnicas e Especiais destinadas a estudos ou acompanhamentos de projetos próprios ou de terceiros, privados ou públicos, relacionados aos objetivos da SAMORCC ou aos interesses dos moradores da área territorial em que vai atuar;

III – resolver, em grau de recurso, sobre o interesse de associados atingidos por decisões da Diretoria Executiva;

IV – decidir sobre o ingresso de pessoas jurídicas e condomínios edilícios na SAMORCC, mediante proposta da Diretoria Executiva;

V – decidir, em grau de recurso, sobre a eliminação de associados inadimplentes ou sobre medidas disciplinares impostas por outros motivos, pela Diretoria Executiva;

VI – adotar a contribuição mensal do associados;

§ 1º - É permitida a acumulação do exercício de cargo no Conselho Deliberativo e de qualquer outro na Diretoria Executiva.

§ 2º - Perderá o mandato o membro titular que deixar de comparecer, injustificadamente, a 3 (três) reuniões ordinárias consecutivas do Conselho Deliberativo ou a 6 (seis) intercaladas.

#### Seção 4: DO CONSELHO FISCAL

Art. 21 – o Conselho Fiscal será composto de 3 (três) associados e 1 (um) suplente, maiores de 21 (vinte e um) anos de idade, eleitos pela Assembléia Geral, com mandato de 1 (um) ano, cabendo-lhes:

I – fiscalizar contabilidade, verificando a situação de caixa e de aplicações financeiras da SAMORCC;

II – examinar mensalmente as contas e, anualmente, o balanço geral e o relatório da Diretoria executiva, emitindo seu parecer, antes de serem submetidos à Assembléia Geral;

III – ser consultado sobre a realização de despesas extra-orçamentárias, emitindo parecer conclusivo sobre a viabilidade ou não da proposta apresentada;

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO



IV – emitir parecer sobre a proposta orçamentária;

Art. 22 – Os membros do Conselho fiscal, entre si, elegerão seu presidente e secretário que o substituirá nos impedimentos e ausências.

Parágrafo Único - perderá o mandato o Conselheiro que deixar de comparecer a 3 (três) reuniões ordinárias, consecutivas ou a 6 (seis) intercaladas, sem justificacão, durante o ano fiscal.

Art. 23 – As eleições para a Diretoria Executiva e para o Conselho Deliberativo e Fiscal realizar-se-ão conjuntamente a cada 2 (dois) anos, por chapa completa de candidatos, podendo seus membros ser reeleitos.

#### **Seção 5: Da Assembléa Geral**

Art. 24 – A Assembléa Geral é o órgão máximo de deliberaçã da SAMORCC, decidindo por maioria dos votos presentes. Funcionará em primeira convocacão com a maioria absoluta de seus associados e, em segunda convocacão, meia hora após a primeira, com qualquer número e terá as seguintes prerrogativas:

I – eleger a Diretoria Executiva e o Conselho Deliberativo e Fiscal;

II – destituir os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo e Fiscal;

III – deliberar sobre a previsã orçamentária e a prestaçã de contas, homologando os atos da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo e Fiscal;

IV – indicar a localizaçã dos Congressos Brasileiros de Arborizaçã Urbana.

V – reformular o Estatuto;

VI – deliberar quanto à dissoluçã da SAMORCC;

VII – decidir em última instância os recursos em geral;

§ 1º: Para as deliberações a que se referem os incisos II, V e VI é exigido o voto concorde de dois terços dos presentes à Assembléa especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocacão, sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos de um terço nas convocacões seguintes.

§ 2º: Para as deliberações a que se referem os incisos II, V e VII a Assembléa Geral será convocada através de Edital publicado no Diário Oficial da Uniã com antecedência mínima de 30 (trinta dias) da data da sua realizaçã e por comunicaçã a cada sócio, por escrito.

Art. 25 – As Assembléas Gerais serão realizadas por ocasiã dos Congressos Brasileiros de Arborizaçã Urbana, devendo sua convocacão constar do programa do Congresso.

Parágrafo único: A Assembléa Geral poderá, também, ser convocada pelo Presidente, pelo Conselho Deliberativo e Fiscal, ou um quinto dos associados, que subscreverão e especificarão os motivos da convocacão.

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIA CANDIDA MARCONDES SMITH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2016 às 18:12, sob o número 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 269C39D.



Art. 26 – A Assembléia será presidida por um dos membros do Conselho Deliberativo, com um associado para secretariá-la, lavrando-se a respectiva Ata da sessão dessa Assembléia, onde constarão todos os atos discutidos e aprovados pelo plenário, que será arquivada juntamente com a respectiva lista de presença.

Parágrafo Único - Poderá ser convocada, pelo Presidente ou a pedido de no mínimo 1/5 (um quinto) dos associados, Assembléia Geral Extraordinária somente para casos de interesse relevante, de urgência devidamente justificados e de preenchimento de cargos.

#### Capítulo IV

##### Seção Única: Dos Fundos e Patrimônios da SAMORCC

Art. 27 – Constituem Patrimônio da SAMORCC:

I – todos os bens de qualquer natureza, sejam produzidos, adquiridos ou recebidos por doação;

II – nome e logomarca da SAMORCC;

Art. 28 – Constituem fundos da SAMORCC os recursos financeiros provenientes de:

I – contribuições associativas;

II – subvenções;

III – doações e contribuições;

IV – renda advinda da exploração do nome e marca da SAMORCC, e outros eventos;

V – renda com edições e publicações e,

VI – outras receitas eventuais.

Parágrafo Único: a disponibilidade dos fundos da SAMORCC é prerrogativa da Diretoria Executiva, sob supervisão e fiscalização do Conselho Deliberativo e Fiscal.

#### Capítulo V

##### Seção Única: Dos Congressos e Encontros

Art. 29 – A SAMORCC poderá, ainda, promover seminários, debates e palestras sobre temas atuais e de interesse da Entidade e de seus membros;

Art. 30 – A realização de cada evento será de responsabilidade da Diretoria, sendo este obrigatoriamente associado a SAMORCC.

#### Capítulo VI

##### Seção Única: Das Disposições Gerais

Art. 31 – Alterações do presente Estatuto deverá ser processada pela assembléia geral, dentro de 15 dias, no máximo, contados da data em que a assembléia geral especialmente convocada para esse fim, o aprovar, entrando em vigor na data do respectivo registro, no 7º Registro Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo.

Art. 32 – A SAMORCC poderá ser dissolvida a qualquer tempo por deliberação da Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim, composta de associados quites com suas obrigações sociais (, não

7º RCPJ/SP  
PRENOTADO



010  
25 OUT 2006Dr. José Antonio Michal...  
Oficial

podendo ela deliberar sem voto concorde de dois terços dos presentes e obedecendo aos seguintes requisitos:

I – em primeira chamada, com a maioria absoluta dos Associados;

II – em segunda chamada, meia hora após a primeira, com dois terços dos Associados presentes.

Parágrafo único: Em caso de dissolução da SAMORCC, liquidado o passivo, os bens remanescentes deverão ser doados para instituições congêneres ou filantrópicas situadas no próprio bairro, com personalidade jurídica comprovada e devidamente registradas nos Órgãos Públicos, por decisão da Assembléia Geral.

Art. 33 – A SAMORCC poderá receber doações de qualquer procedência desde que não firam os preceitos deste Estatuto.

Art. 34 – A Contribuição Associativa do Associado Contribuinte será estipulada pela Diretoria Executiva, sendo reajustável segundo um índice decidido pela própria Diretoria;

Art. 35 – Os associados, investidos ou não de função, não respondem pelas obrigações assumidas pela SAMORCC.

Art. 36 – É vetado aos associados da SAMORCC envolver a SAMORCC em matéria que fira seus objetivos ou implique sua participação em questões meramente político-partidárias ou ideológicas.

Art. 37 – Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos em Assembléia Geral.

Art. 38 – Perderão o mandato os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo e Fiscal que incorrerem em:

I – malversação ou dilapidação do patrimônio social;

II – grave violação deste Estatuto;

III – abandono do cargo, assim considerado a ausência não justificada a 3 (três) reuniões ordinárias consecutivas ou 6 (seis) intercaladas durante o ano fiscal, sem a expressa justificacão à Secretaria da SAMORCC;

IV – aceitação de cargo ou função incompatível com o exercício do cargo da SAMORCC;

V – Conduta duvidosa.

Parágrafo único: A perda do mandato será declarada pela Diretoria Executiva e homologada pela Assembléia Geral convocada somente para esse fim, nos termos da Lei, onde será assegurado o amplo direito de defesa.

Art. 39 – Em caso de renúncia de qualquer membro da Diretoria Executiva ou do Conselho Deliberativo e Fiscal, o cargo será preenchido pelos suplentes.

§ 1º: O pedido de renúncia dar-se-á por escrito, devendo ser protocolado na Secretaria da SAMORCC, que o submeterá dentro do prazo de 30

7.º RCPJ/SF  
PRENOTADO



(trinta) dias no máximo a deliberação da Assembléia Geral.

§ 2º: Ocorrendo renúncia coletiva da Diretoria Executiva e do Conselho Deliberativo e Fiscal, e respectivos suplentes, qualquer dos associados poderá convocar a Assembléia Geral que elegerá uma Comissão Eleitoral de 5 (cinco) membros que administrará a SAMORCC, fará realizar novas eleições no prazo de 30 (trinta) dias. Os membros eleitos nestas condições complementarão o mandato dos renunciantes.

Art. 40 - A Diretoria Executiva, o Conselho Deliberativo e Fiscal não perceberão nenhum tipo de remuneração de qualquer espécie ou natureza pelas suas atividades exercidas na SAMORCC ."

**(SEGUE EM ANEXO A ATA QUE APROVOU A ALTERAÇÃO DO PRESENTE ESTATUTO)**

São Paulo, 19 de abril de 2006.

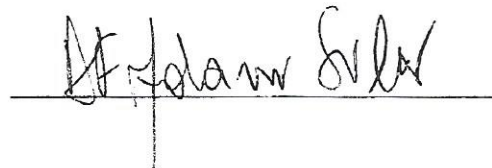
De Acordo. Confere com o projeto aprovado.

São Paulo, 19 de abril de 2006.

**Diretoria Executiva**

**Presidente:** Célia Cândida Marcondes Smith - Advogada - OAB/SP, nº 57.510 - Alameda Franca, 1329 apto. 121 - São Paulo - SP.

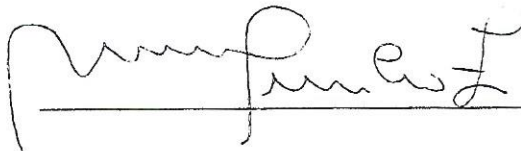
**Vice-Presidente:** Dominique Femande Adam Pereira da Silva - Médica Veterinária - RG 3.570.933-9 - SSP-SP - Alameda Franca, 1496 apto. 122 - São Paulo - SP.



**1º. Secretária:** Paula Cox. Rolim - Tradutora - RG 4.266.004 - SSP-SP - Rua Bela Cintra, 1786 apto. 201 - São Paulo - SP.

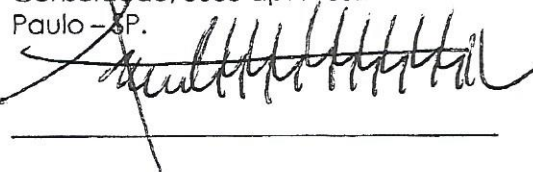


**1º. Tesoureiro:** Waltemir Cruz Munhoz - Engenheiro Agrônomo - RG 3.051.116 - SSP-SP - Alameda Franca, 1314 apto. 122 - São Paulo - SP.

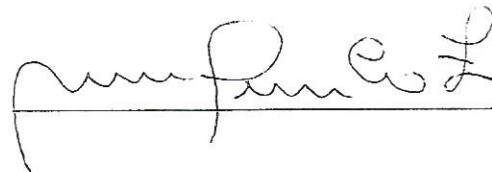


**Conselho Deliberativo:**

Advogado: Fernando Calza de Salles Freire - OAB/SP, nº 115.479 - Rua da Consolação, 3688 apto. 602 - São Paulo - SP.



Waltemir Cruz Munhoz







São Paulo, 26 de setembro de 2016.

À

Ilma. Juíza da 13.ª Vara da Fazenda Pública  
Sra. Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

REF. PROC. Nº 14.279.410/2016 - PARQUE AUGUSTA

Proc - 1017163-55.2016.8.26.0053

Os grupos populares

ORGANISMO PARQUE AUGUSTA  
MOVIMENTO PARQUE AUGUSTA SEM PRÉDIOS

Vem através desse documento posicionar-se sobre os depoimentos apresentados pela AMACON (Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências), em documento apresentado e juntado a este processo.

A autointitulada "Associação dos Moradores" não poderia carregar este título, pois conforme seu próprio estatuto:

"Artigo 6º - Admitir-se-á o ingresso de associado efetivo na Associação, mediante proposta da Diretoria a ser encaminhada ao Presidente. A proposta deverá ser acompanhada de cartas de indicação de ao menos 3 (três) associados fundadores, sendo certo que o ingresso na Associação ficará dependente da não existência de 2 (dois) vetos por parte de qualquer dos associados, o que poderá ocorrer dentro do prazo de até 90 (noventa) dias a contar do protocolo do pedido de associação."

Fica clara a intenção de "blindagem" do quadro associativo dessa entidade, onde serão ingressados apenas os membros que seus fundadores e membros atuais considerarem convenientes, ferindo a característica primordial de uma associação de moradores: representar todos os moradores, sem distinção.

Na prática, diversas pessoas já tentaram se associar e não conseguiram.

Sendo assim, a AMACON não tem legitimidade para considerar-se porta-voz dos moradores do entorno do Parque Augusta.

Esta é uma questão que há tempos têm preocupado os próprios residentes do bairro, pois esta associação por diversas vezes, de forma totalmente arbitrária, sem consulta efetiva dos interessados e sem possibilidade de manifestação contrária, já protagonizou ou colaborou para situações adversas aos interesses da maioria da população que ela equivocadamente diz representar.

Quanto a alegação de depredação do patrimônio cultural e histórico, nunca houve tais fatos provindos dos grupos acusados. Ao contrário, os grupos acusados se mostram bastante preocupados com o zelo do local. São pessoas que despendem muitas horas de seus dias trabalhando gratuitamente para que este patrimônio cultural, histórico e ambiental seja preservado.

Estes grupos populares espontâneos organizaram separação e coleta de resíduos, distribuição de sacos plásticos, limpezas periódicas e plantio de mais de 100 árvores nativas, possuindo registros dessas atividades e, principalmente, possuindo registros do descaço do atual proprietário com a preservação da área, já alvo de diversos processos por parte dos órgãos competentes.

29-SET-2016 09:13 18838812

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LENIS CLAUDIO ROCHA, liberado nos autos em 06/10/2016 às 15:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 26B74B4.

Ao apresentar tais acusações levianas, a AMACON está caluniando e difamando movimentos populares legítimos e, no seu devido momento, irá responder judicialmente por isto.

As alegações do consumo de drogas seguem o mesmo raciocínio. Tentar desmoralizar os movimentos sociais atacando sua moral é uma prática bastante danosa e de extremo desrespeito, própria de quem não possui argumentos objetivos.

A alegação de que os ativistas não são moradores do local é outra calúnia com intuito de desqualificar quem diverge da opinião da AMACON. Na sua grande maioria, os ativistas dos movimentos que lutam por esta causa são sim moradores da região. Logicamente, devido a importância que essa luta tomou perante às causas ambientais, existem simpatizantes de todas as regiões de São Paulo, além de outros estados e mesmo outros países, fato que não desqualifica, uma vez que a luta de preservação do meio ambiente é muito maior que os interesses bairristas.

Ao contrário do modelo de associação fechada à participação e/ou discussão, os movimentos em favor do Parque Augusta sempre foram, desde sua origem, movimentos totalmente abertos à participação e ao debate saudável e sempre teve amplo apoio da população da região.

Após o fechamento do Parque, no período um mês **foram coletadas quase 22 mil assinaturas no local**, em frente ao Parque já fechado. Essas 22 mil pessoas foram pessoalmente até o Parque assinar o abaixo assinado. São aproximadamente 700 pessoas por dia. Isto deixa clara a participação dos moradores e trabalhadores da região. Além destas quase 22 mil assinaturas presenciais, há também outro documento com mais de 25 mil assinaturas on-line, mostrando que o apoio aos movimentos ativistas é bastante expressivo.

Alertamos para estes fatos e respeitosamente solicitamos uma análise que desconsidere acusações vis e descontextualizadas, sem embasamento ou apresentação de comprovação de sua legitimidade. As opiniões externadas por esta associação não são fatos, e manipular informação para influenciar um processo jurídico, se não configurar crime, é algo no mínimo desrespeitoso.

Desde já gratos, e colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



ORGANISMO PARQUE AUGUSTA  
MOVIMENTO PARQUE AUGUSTA SEM PRÉDIOS



13<sup>ª</sup>

EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DESTA CAPITAL

~~PROC. Nº 14.279.410/2016~~

Proc - 1017163-55.2016.8.26.0053

A: Ministério Público do Estado de São Paulo

R: ALBATROZ, Invest. Imobiliários Ltda. e FLAMINGO Invest. Imobiliários Ltda.

Nós, moradores do Bairro Consolação, em especial do entorno do PARQUE AUGUSTA, infra assinados, vimos pela presente, expor e ao final requerer o quanto segue:

Que há muitos anos vinhamos utilizando o PARQUE AUGUSTA, que foi fechado pelas Construtoras SETIN E CIRELLA, a qual há anos vêm causando danos às árvores e aos bens tombados existentes dentro do PARQUE AUGUSTA.

Acompanhamos o desenrolar dos fatos, com muita esperança de um dia termos o nosso tão sonhado Parque Augusta.

Ocorre que há algum tempo soubemos que as construtoras vem usando alguns moradores do bairro com interesses outros do que o ambiental, sendo que na mesma época da aquisição do terreno pelas construtoras foi criada uma associação de nome AMACON, que para nós da comunidade tem mais o sentido de "AMACONSTRUTORAS", do que a Consolação, sendo que uma dessas senhoras que lideram a associação é engenheira civil, com total interesse em apoiar as construtoras.

Indignados com o aparecimento dessas senhoras que dizem representar os interesses contrários aos interesses e direitos da Comunidade, iniciamos um abaixo assinado para demonstrar que NENHUMA REPRESENTATIVIDADE TÊM essas referidas Sras., assim como a sua entidade fantasma, a qual, propósito, tem um estatuto fechado, para que ninguém que não de "seu interesse" a ela se associe e que em altos brados pede construção dentro de uma área que será PARQUE.

Em sã consciência, NINGUÉM, JAMAIS lutará ou se expõe em busca de construção de empreendimento dentro da última área verde do centro de São Paulo, a menos que tenha interesse econômicos sobre o assunto.

Assim, NÓS MORADORES DA CONSOLAÇÃO, clamamos a V. Exa., que essa entidade fantasma NÃO SEJA OUVIDA, PORQUE EFETIVAMENTE NÃO NOS REPRESENTA e mais, que seja aberta uma Sindicância, para averiguar as contas e o estatuto da referida Entidade, seus parceiros obscuros e os reais interesses dos envolvidos, para que ao final sejam punidos conforme determina a lei.

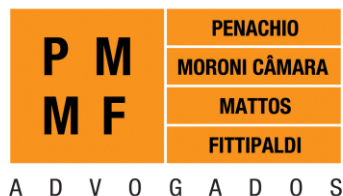
Pedem deferimento.

São Paulo, 27 de setembro de 2016.



Ana Dulce Pitán Maraschin  
em nome dos Aliados do Parque Augusta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LENIS CLAUDIO ROCHA, liberado nos autos em 06/10/2016 às 15:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 26B755D.



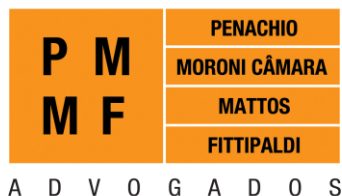
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª. VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Autos nº. 1017163-55.2016.8.26.0053  
(Ação Civil Pública)

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (AMACON)**, com sede na Praça Franklin Roosevelt, 128, Conjunto 1402, Consolação, CEP 01303-020, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.947.371/0001-92, por seus advogados abaixo assinados (**DOC. 1**), nos autos da Ação Civil Pública que o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (MPSP)** propôs contra **ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ALBATROZ)** e **FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (FLAMINGO)**, já qualificados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer, nos termos do artigo 138 do Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015), requerer sua admissão nos presentes autos como

*AMICUS CURIAE,*

pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:



## **I – DO AMICUS CURIAE NO CPC/2015, E DO CABIMENTO DO PEDIDO ORA FORMULADO.**

Nos termos do artigo 138 do CPC/2015:

“Art. 138. O juiz ou o relator, considerando a relevância da matéria, a especificidade do tema objeto da demanda ou a repercussão social da controvérsia, poderá, por decisão irrecorrível, de ofício ou a requerimento das partes ou de quem pretenda manifestar-se, solicitar ou admitir a participação de pessoa natural ou jurídica, órgão ou entidade especializada, com representatividade adequada, no prazo de 15 (quinze) dias de sua intimação. (...)”

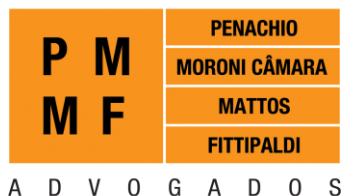
Conforme ensina Luiz Eduardo Ribeiro Mourão, ser *amicus curiae* “significa ‘amigo da Corte’. A finalidade da manifestação do *amicus curiae* é municiar o magistrado de elementos para o julgamento da lide”<sup>1</sup>.

Por seu turno, Antonio do Passo Cabral, interpretando o dispositivo legal ora em comento, estabelece que são pressupostos para a intervenção do *amicus curiae* (i) a representatividade adequada; (ii) repercussão social e relevância da matéria e (iii) especificidade da demanda e relevância da informação prestada, esclarecendo ainda o jurista que, diferentemente das demais intervenções de terceiro não se deve exigir do *amicus* o interesse jurídico, ou seja, não se faz necessário comprovar “o impacto real ou potencial que o desfecho do processo poderá ter sobre uma relação jurídica do interveniente”<sup>2</sup>.

Contudo, no presente caso até mesmo interesse jurídico há por parte da AMACON, pois ela representa dezenas de moradores e frequentadores do entorno do terreno sobre o qual paira a discussão da implantação do Parque Augusta e, no caso de procedência da presente demanda (o que se admite apenas por hipótese, já que não há reais fundamentos para o acolhimento dos pedidos nela formulados), todos aqueles

<sup>1</sup> MOURÃO, Luiz Eduardo Ribeiro. *Comentários ao artigo 138* in CÂMARA, Helder Moroni. *Código de Processo Civil Comentado*. São Paulo: Almedina, 2016. p. 204.

<sup>2</sup> CABRAL, Antonio do Passo. *Comentários ao artigo 138* in STRECK, Lênio et al. *Comentários ao Código de Processo Civil. De acordo com a Lei n. 13.256/2016*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 212 e segs.



representados pela AMACON restarão claramente prejudicados, já que legar à administração pública a implantação do Parque Augusta é o mesmo que não implementá-lo, o que já é a triste realidade dessas últimas décadas, que não se deverá perpetuar.

Humberto Theodoro Junior, a esse respeito, analisando a atuação do *amicus*, com bastante propriedade afirma que:

“Nem sempre se exige do *amigo da Corte* um interesse próprio na causa. Sua participação se justifica, principalmente, pela aptidão para municiar o juiz de informações, dados, argumentos, relativos ao objeto do debate processual e importantes para o bom julgamento da causa. (...). Muitas vezes, a atuação do *amicus curiae* participa do objetivo de viabilizar a formação democrática de precedente judicial, pluralizando o debate sobre temas de reconhecida repercussão social.”<sup>3</sup>

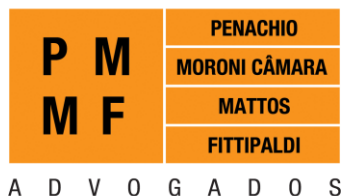
Não é outro o entendimento de Araken de Assis, para quem o *amicus curiae* “é terceiro que, interessado politicamente no desfecho do litígio (*retro*, 759.1.3), ingressa no processo pendente para trazer subsídios de fato e de direito em proveito da qualidade e perfeição da resolução judicial”.<sup>4</sup>

No caso destes autos, e especialmente após as manifestações de autodenominados grupos de ativistas de fls. 2830 e seguintes, que tentaram a todo custo calar a legítima voz da AMACON, e buscaram descaracterizar a importante manifestação que espontaneamente a AMACON solicitou à serventia deste d. Juízo que fosse acostada aos presentes autos (fls. 2205/2254), entendeu a AMACON que a melhor forma de se fazer de fato ouvir, e de formalmente trazer a conhecimento deste d. Juízo os importantes fatos que deverão ser levados em consideração para o julgamento da lide, é a intervenção formal pela via do *Amicus Curiae*, tal como aqui requerido.

<sup>3</sup> JÚNIOR, Humberto Theodoro. *Curso de Direito Processual Civil*. v. I. 57 e. São Paulo: GEN Forense, 2016. fl. 410.

<sup>4</sup> ASSIS, Araken de. *Processo Civil Brasileiro*. v. II. t. I. São Paulo: RT, 2015. p. 662.





Ademais, quanto aos pressupostos para admissão do pedido ora formulado, nota-se com bastante facilidade que todos eles se fazem presentes. Veja-se:

**(i) Representatividade Adequada.**

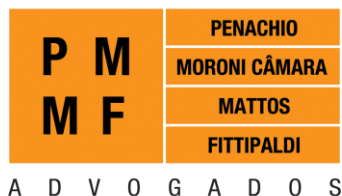
Em julgamento ao Recurso Extraordinário 597.165, o e. Supremo Tribunal Federal já fixou entendimento no sentido de que:

“Sabemos que entidades dotadas de representatividade adequada podem ingressar, formalmente, em sede de ação direta de inconstitucionalidade, na condição de terceiros interessados, para efeito de participação e manifestação sobre a controvérsia constitucional suscitada por quem dispõe de legitimidade ativa para o ajuizamento de referida ação constitucional. (...). Na verdade, consoante ressalta PAULO BIANCHI, em estudo sobre o tema (“Un’Amicizia Interessata: L’amicus curiae Davanti Alla Corte Suprema Degli Stati Uniti”, “in” “Giurisprudenza Costituzionale”, Fasc. 6, nov/dez de 1995, Ano XI, Giuffrè), a admissão do terceiro, na condição de “amicus curiae”, no processo objetivo de controle normativo abstrato qualifica-se como fator de legitimação social das decisões do Tribunal Constitucional, viabilizando, em obséquio ao postulado democrático, a abertura do processo de fiscalização concentrada de constitucionalidade, em ordem a permitir que, nele, se realize a possibilidade de participação de entidades e de instituições que efetivamente representem os interesses gerais da coletividade ou que expressem os valores essenciais e relevantes de grupos, classes ou estratos sociais.”<sup>5</sup>

Note, d. Julgador, que a AMACON defende sim interesses de um determinado grupo, classe ou estrato social, que lamentavelmente não tem sido ouvido no bojo da discussão travada nos presentes autos, e como se vê dos raivosos ataques que sofreu às fls. 2830 e seguintes, aqueles representados pela AMACON devem ter o lúdimo direito de se fazerem ouvir.

Como se vê dos seus atos constitutivos (**DOC. 02**), a AMACON é uma entidade legalmente constituída, criada para promover a qualidade de vida e defender os

<sup>5</sup> STF – REExt 597165 AgR/DF – Rel. Min. Celso de Mello – Segunda Turma – j. em 28/10/2014.



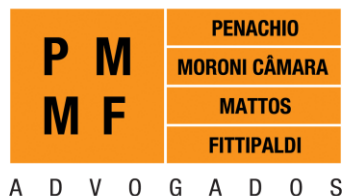
interesses dos moradores e amigos da região da Consolação, especialmente no que diz respeito ao Cemitério da Consolação, Praça Roosevelt e Parque Augusta.

Especificamente quanto ao Parque Augusta, a AMACON defende a realização de uma parceria entre o poder público e a iniciativa privada para que seja implantado, imediatamente, na área das árvores tombadas, um parque estruturado e aberto à população, com sua limpeza, segurança e iluminação custeadas perenemente pelo condomínio a ser erigido na área do terreno.

Esta solução dispensaria desapropriações, desoneraria os já combalidos cofres públicos de todo e qualquer custo, inclusive os de implantação e manutenção, tudo isso com respeito à legislação em vigor.

Não obstante, essa solução, que respeita o lúdimo direito de propriedade daqueles que compraram e pagaram pelo terreno, evitaria até mesmo a discussão trazida nos presentes autos, já que ante a adoção dessa solução que a AMACON defende, não se fariam necessários os volteios empreendidos na exordial para fins de, em desrespeito ao Estado de Direito e princípios comezinhos de Direito, possibilitar-se uma forma transversa de perdimento do patrimônio privado, que é totalmente desnecessário para fins de implantação do Parque.

Apenas para se ter uma ideia da atuação da AMACON para a implantação do Parque Augusta nos moldes propostos pela iniciativa privada, que é o único modelo que entende a AMACON viável para que no curto/médio prazo a população local possa verdadeiramente contar com o uso sustentável e racional da área verde do terreno, a AMACON já realizou reuniões com a Secretaria Municipal de Relações Governamentais (19/8/2015); com o Ministério Público do Estado de São Paulo (14/5/2014); com os vereadores Mario Covas Neto, Ricardo Young e Gilberto Natalini, da Frente Parlamentar pela Sustentabilidade, da Câmara Municipal (09/4/2014); com o CONPRES – Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (27/1/2015) etc.



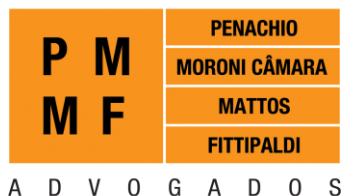
Ou seja, a AMACON tem não apenas representatividade adequada, mas também interesse jurídico em toda e qualquer questão relacionada, diretamente ou indiretamente, com a fruição atual e/ou futura destinação do Parque Augusta, já que a AMACON, por meio de seus associados, efetivamente fruirá do Parque.

E esse é exatamente o caso desta ação civil pública, cujo resultado final impactará no futuro do Parque Augusta, havendo claro interesse da AMACON, e representatividade mais que adequada, já que, no entendimento da AMACON, qualquer outra solução que não o modelo de parceria, entre o poder público e a iniciativa privada, para que ocorra a imediata implantação do Parque Augusta, sem necessidade de qualquer custeio público, é mais do mesmo que vem ocorrendo nas últimas décadas: o terreno seguirá vazio, baldio e sem utilidade.

Os associados da AMACON, e aqueles que partilham com ela do sonho de ter efetivamente implementado um parque que a todos seja acessível, são na sua grande maioria cidadãos na faixa dos 60 (sessenta) anos de idade que passaram muitos desses anos residindo no entorno da região de atuação da AMACON, e que, por tal razão, viram com seus próprios olhos diversos projetos de ocupação e revitalização da área serem abandonados, com claro prejuízo para todos aqueles que residem na localidade.

Houve, durante pelo menos 15 (quinze) anos, alguns projetos de revitalização da área que, importante ressaltar, jamais foi um parque e jamais pertenceu ao Poder Público. E lamentavelmente todos os projetos foram abandonados em prejuízo daqueles representados pela AMACON que, se de um lado defendem com urgência a implementação do Parque sem mais delongas, por outro, até antes da fundação da AMACON, não tinham um canal para se fazerem ouvir.

E quando buscou se fazer ouvir, trazendo aos presentes autos vários elementos a auxiliar este d. Juízo na tomada da melhor decisão para o feito, a AMACON teve que se deparar com as mesmas vozes que sempre prejudicaram a efetiva destinação do terreno em prol do bem comum, traduzidas dessa vez pelas raivosas manifestações dos ativistas de fls. 2830, os quais, sob o manto de defender a *res* pública e o processo



democrático, querem ter a ditadura da palavra: **não admitem a discussão democrática, não aceitam o diferente, e não conseguem entender (ou não querem) que pessoas de bem possam ter entendimento distinto do que defendem.**

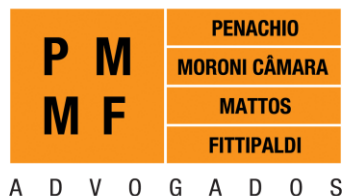
A AMACON é, portanto, parte mais que interessada no tema, pois representa os moradores da região, que enfrentam as consequências das ações desses grupos que atacam qualquer tentativa de utilização racional da área, e que, sob a justificativa de defender o bem público, o invadem, depredam, causam prejuízos dos mais diversos, e intimidam, ofendem e hostilizam a todos os que se opõem a tudo isso.

Resta claro, portanto, que a equivocada informação que circula, no sentido de que “toda” a população seria a favor da destinação de 100% da área para um parque com “autogestão” de grupos de ativistas, é, no mínimo, imprudente.

E o que pretende a AMACON por meio dessa intervenção de terceiro é justamente demonstrar a este d. Juízo, às partes, e a todos os demais interessados, que a população que pensa diferente daqueles que só sabem gritar, invadir e agredir, e que não admitem a discussão democrática e que querem calar os que pensam “fora da caixa”, tem voz e deve ser ouvida: e a única forma de se ouvir a AMACON acerca de assunto tão relevante é justamente a presente medida, que como tal deverá ser deferida por este d. Juízo.

E se o objetivo precípua da AMACON é defender os interesses da região da Consolação e adjacências, com especial destaque para o que diz respeito ao Cemitério da Consolação, Praça Roosevelt e Parque Augusta, não se pode negar que há, por parte da AMACON, mais que adequada representatividade a permitir a sua intervenção nos presentes autos como *amicus curiae*.





## **(ii) Repercussão Social, Relevância da Matéria, Especificidade da Demanda e Relevância da Informação Prestada.**

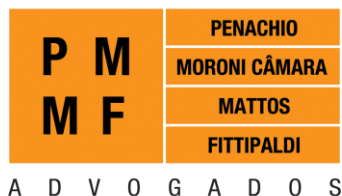
Quanto aos demais elementos a autorizarem o pedido aqui formulado, desnecessárias grandes ilações para demonstrar sua presença, mormente no que diz respeito à repercussão social e relevância da matéria, fato este notório que independe de prova.

No que se diz respeito à especificidade da demanda e a relevância das informações que serão prestadas, vale dizer que boa parte do pedido inicial formulado pelo MPSP se baseia em questões de fato, que merecem a oitiva daqueles que há décadas residem “parede-parede” com o terreno alvo da disputa.

Discute-se na inicial que a falta de manutenção da área teria implicado na queda de árvores e perda de parte da flora local. Contudo, d. Julgador, ao contrário do que afirma o MPSP, que deve ter sido levado a erro por aqueles únicos que falaram até o momento enquanto representantes de parcela da sociedade, a AMACON possui provas robustas e contundentes quanto às reais causas dos prejuízos à vegetação do terreno: invasões, festas não-autorizadas e feitas sem a menor preocupação com o ecossistema; pichações em troncos de árvore, e por vezes até mesmo o imponderável - condições climáticas, como chuvas, raios e congêneres, tudo isso devidamente documentado e reportado às autoridades públicas.

Ademais, cuida a presente, em suas especificidades jurídicas, de ação civil pública, por meio da qual deveria ser defendido o interesse público: e justamente em razão da repercussão social e do tema objeto da presente ação, se mostram mais que relevantes as informações que a AMACON pretende trazer à colação – não se pode decidir algo público, sem que se dê oportunidade de fala àqueles que se pretende tutelar.

Mesmo porque, d. Julgador, entende a AMACON que a presente ação, ao contrário do que se supõe, não busca verdadeiramente defender os interesses do povo,



povo este que, representado pela AMACON, entende que a solução, ante a realidade fática, deve ser diametralmente distinta daquela proposta na presente ação.

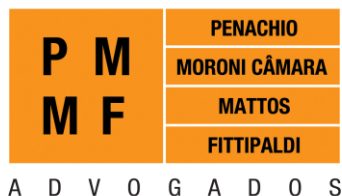
O que pretende então a AMACON trazer aos autos é o ponto de vista fundamentado e comprovado daqueles que verdadeiramente são os “vizinhos” e amigos do parque, demonstrando-se assim que o MPSP acabou sendo levado a erro por aqueles que, até hoje, detinham o monopólio da palavra (e desesperadamente buscam mantê-lo, conforme se depreende das desairosas manifestações de fls. 2830 e seguintes destes autos).

Note, d. Julgador, que bastou à AMACON iniciar, nestes autos, o desvelamento da verdade, que descontrói boa parte dos fatos que dão fundamento a esta ação, e que demonstram que os movimentos dos auto-denominados “ativistas”, talvez por desconhecimento dos fatos e mesmo ausência de real noção das repercussões de suas atitudes, não buscam a melhor e mais economicamente viável solução, para que passasse a sofrer ataques sórdidos.

Tão relevantes são as informações que a AMACON trará a Juízo, que antes mesmo de iniciado o debate, mas já sabendo que irão perde-lo, os auto-denominados “ativistas” iniciaram uma orquestrada campanha nestes autos para difamar o bom trabalho desempenhado pela AMACON.

Só não se aperceberam os tais “ativistas” que ao assim terem procedido, apenas e tão-somente demonstraram que tem medo das verdades que serão trazidas à colação pela AMACON, e que, ademais, demonstraram extreme de dúvidas que a rasa postura que adotaram, fulcrada em infundados ataques pessoais, demonstra seu total desespero em razão das relevantes elucidações que serão realizadas pela AMACON.

A rasa técnica adotada pelos “ativistas” é daquelas já há muito tempo identificadas por Schopenhauer em sua clássica obra “Como vencer um debate sem



precisar ter razão”<sup>6</sup>: sabendo que não tem razão, que irão perder a disputa e que não possuem argumentos reais a combater o projeto de instalação do parque tal como defendido pela AMACON, os “ativistas”, por meio dos nada democráticos ataques de fls. 2830 e seguintes destes autos, intencionalmente fizeram uso de premissas falsas, preferiram o argumento sofisticado e, ao final, como última e mais que rasteira reprovável estratégia, buscaram nas ofensas pessoais uma virada de mesa, como se tal estratégia fosse novo e não tivesse, há mais de 100 anos, sido destacado pelo filósofo em questão como vil e reprovável atitude daquele que, como os “ativistas”, não tem razão, e buscam, ao calar a AMACON, perpetuar um estado de ditadura da palavra, que será quebrado com o deferimento deste pedido de *amicus curiae*.

A esse respeito, Schopenhauer destaca que:

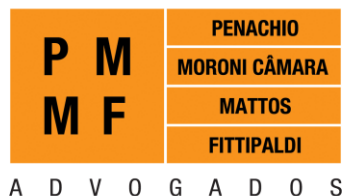
“Quando percebemos que o adversário é superior e acabará por não nos dar razão, então nos tornamos pessoalmente ofensivos, insultuosos, grosseiros. O uso das ofensas pessoais em sair do objeto da discussão (já que a partida está perdida) e passar ao contendor, atacando, de uma maneira ou de outra, a sua pessoa”<sup>7</sup>.

Os “ativistas” então, em verdade, por meio dos infundados ataques pessoais de fls. 2830 e seguintes que voltaram contra a AMACON, acabaram por demonstrar a enorme relevância que a AMACON terá para com o deslinde deste feito, o que por si só comprova a necessidade de deferimento do *amicus*.

E como o Direito não se baseia em falseios da verdade, e somente deve vencer aquele que tem razão, e não aquele que dá voltas no afã de fugir do real enfrentamento das questões colocadas em Juízo, é certo que este d. Juízo deverá deferir o pedido aqui formulado, mesmo porque, não fosse efetivamente relevante o que a AMACON tem a dizer, não estaria ela a sofrer ataques tão infundados e rasteiros por parte daqueles que querem ter o monopólio da opinião.

<sup>6</sup> SCHOPPENHAUER, Arthur. *Como vencer um debate sem precisar ter razão em 38 estratégias. Introdução, Notas e Comentários Olavo de Carvalho*. Topbooks. Rio de Janeiro: 2003.

<sup>7</sup> Idem. fl. 181.



## **II – BREVES CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS MOTIVOS PELOS QUAIS DEVE SER JULGADA IMPROCEDENTE A PRESENTE AÇÃO.**

Sem prejuízo das posteriores manifestações que apresentará após o deferimento do pedido de *amicus* ora formulado, a AMACON, desde logo, entende que se faz necessário pontuar brevemente os motivos pelos quais, no seu entender, a procedência da presente ação não poderá ser reconhecida por este d. Juízo.

Em primeiro lugar, d. Julgador, a Prefeitura de São Paulo (PMSP) não possui em seu cofre fundos para implementar e manter, ela mesma, um novo espaço público do porte do Parque Augusta. Nem mesmo o tal dinheiro obtido em acordo com autoridades suíças será destinado para tal fim, o que já foi amplamente noticiado pelo atual prefeito, Sr. Fernando Haddad, que já deixou claro que o montante em questão será usado exclusivamente para a construção de hospitais e creches<sup>8</sup>:



23:13 Fernando Haddad (PT)

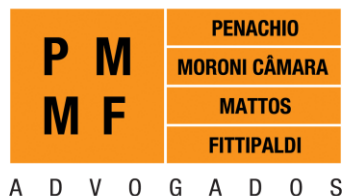
### **Haddad defende expansão da CGM**

Em resposta a Olimpio, Haddad lembrou a criação da CGM (Controladoria-Geral do Município) e defendeu a contratação de mais auditores. "Desbaratamos a máfia do INSS, gestão Serra, PSDB, e Kassab, que hoje está com a prefeita Marta. R\$ 151 milhões recuperados, já em caixa, fazendo o quê? Construindo creches, hospitais, UPAs, e UBS."

Ademais, mesmo que julgada procedente a presente ação, com o desrespeito à propriedade privada, determinando-se o ilegal confisco da área, ainda assim não se solucionaria a questão, eis que a Municipalidade não possui recursos para implementar e manter o Parque Augusta em condições mínimas de uso, fato este notório e incontroverso.

<sup>8</sup>Disponível em: <<http://eleicoes.uol.com.br/2016/ao-vivo/2016/09/29/acompanhe-em-tempo-real-o-debate-da-globo-entre-candidatos-a-prefeito-de-sao-paulo.htm>>. Acessado em: 10.10.2016. Também disponível em <<http://globoplay.globo.com/v/5342061/>>, a partir de 00:24.





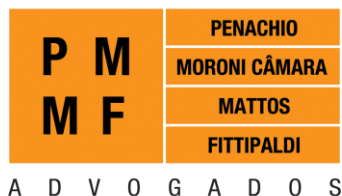
Os parques públicos municipais, na sua esmagadora maioria, não têm manutenção, segurança, limpeza etc. e esse problema não é recente, vem se repetindo durante décadas. Tanto assim, que agora até o prefeito eleito João Dória está abertamente discutindo a implementação de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada para “salvar” os parques já existentes.

Como então crer que, nesse cenário, a procedência do pedido formulado na petição inicial implicará na efetiva implementação do Parque Augusta? Caso haja a procedência desta ação, o que ocorrerá será justamente o oposto: a Municipalidade passaria a ser a proprietária do terreno, e não lhe daria a destinação que a população, aqui representada pela AMACON, efetivamente anseia.

Os moradores do entorno, representados pela AMACON, não querem que ocorra no Parque Augusta o mesmo que vem ocorrendo na Praça Roosevelt – e é exatamente esse um dos primeiros motivos pelos quais a AMACON surgiu – o desrespeito aos moradores, a violação ao direito do sossego, a ocupação constante do espaço público após as 22 horas ou durante o domingo, e problemas de segurança e limpeza.

A AMACON chegou à decisão de apoiar a parceria entre o poder público e a iniciativa privada para a implementação do Parque Augusta na forma proposta pela ALBATROZ e FLAMINGO somente após conhecer os detalhes do projeto, tal como aprovado por unanimidade pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP). A AMACON, aliás, é a única associação de moradores, de que se tem notícia, que buscou conhecer o projeto apresentado pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO, estando pessoalmente presente na audiência que resultou na aprovação do dito projeto em 27 de janeiro de 2015.

A AMACON não considera cabível o uso de verbas públicas para desapropriação de terreno, implantação e manutenção de parques municipais, diante



de outras necessidades e urgências existentes na cidade, como creches, educação, saúde etc., na linha do que os próprios atual e futuro prefeitos igualmente entendem.

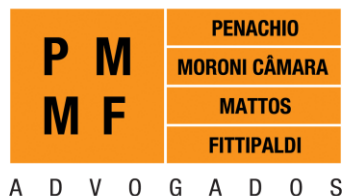
O que os moradores esperam há tantos anos é limpeza, segurança, iluminação, um bom comércio e, especialmente, o bosque preservado com total infraestrutura para circulação de pessoas, o que é amplamente abarcado pelo projeto das empresas ALBATROZ e FLAMINGO.

A AMACON, portanto, busca defender os interesses do bairro como um todo, e não surgiu como um produto das construtoras, ao contrário das rasteiras acusações que recebeu por parte dos “ativistas”, mas sim como reflexo dos sérios problemas do bairro, e representa aqueles moradores que se cansaram de não ter voz, e que decidiram reagir, para não perder de vez o bairro. Essa é uma das essências da AMACON.

A situação de descontrole no terreno em mãos de qualquer um ou em autogestão só traria mais degradação para a área, o que não se pode permitir.

Existe, na região, uma população que não grita, não invade, não destrói o patrimônio e não agride, que é regida pelo bom senso e pelo equilíbrio, que consegue avaliar com clareza propostas de melhoria para o entorno e que não quer um “parque 100%” autogerido e sujeito a riscos de toda ordem.

Por todos esses motivos aqui resumidos, e por muitos outros que serão oportunamente trazidos aos presentes autos com base em documentos oficiais e exaustiva pesquisa que há anos vem sendo realizada pela AMACON e por seus associados, é que requer a AMACON seja deferido seu pedido de *amicus* e, por outro lado, sejam julgados improcedentes os pedidos formulados na presente ação.



### III – CONCLUSÃO E PEDIDOS.

Por todo exposto, d. Julgador, requer a AMACON seja deferida sua intervenção nos presentes autos a título de *amicus curiae*, nos exatos termos do que dispõe o artigo 138 do CPC/2015.

Outrossim, requer-se que todas as comunicações, notificações e/ou intimações sejam expedidas em nome dos advogados da AMACON, subscritores da presente, com escritório na Cidade de São Paulo, SP, na Rua Correia Dias, 184, 7º. Andar, sob pena de nulidade.

N. termos,  
p. deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2016.

Helder Moroni Câmara  
OAB/SP 173.150



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

No prazo de 15 (quinze) dias, diga o Autor da ação sobre:

- a) Contestação de fls. 2255/2346, em réplica;
- a) Manifestação da Prefeitura de São Paulo de fls. 2704/2705;
- b) Pedidos de intervenção no feito, na condição de *amicus curiae* consoante art.

138 do CPC, formulado às fls. 2710/2712 e 2843/2856.

Após, cls.

Int.

São Paulo, 14 de dezembro de 2016.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053– 13ª VFP

Autor: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Demandados: **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

## MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

### MERITÍSSIMA JUÍZA

Trata-se de ação civil pública proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, de ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e do MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, que objetiva a condenação solidária das duas sociedades empresárias à perda do valor correspondente à área verde ou à perda da própria área verde do terreno localizado entre as Ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, nesta capital, além do pagamento de indenização por danos morais coletivos de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por dia, desde 30/12/2013, por infração às obrigações *propter rem* constantes na matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

### **1 - RELATÓRIO**

Nos termos da petição inicial, a Promotoria de Justiça do Meio Ambiente de São Paulo instaurou em 2006 o inquérito civil n. 14/2006 para apurar violação à legislação ambiental, notadamente ameaça de danos a bens tombados e à vegetação urbana protegida, bem como acompanhamento



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

do licenciamento no que tange aos imóveis localizados entre as Ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado, em São Paulo – SP. Por sua vez, a Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital, a partir de representações do OPA - Organismo Parque Augusta (associação ainda não registrada) e da SAMORCC - Sociedade de Amigos Moradores e Empreendedores do Bairro Cerqueira Cesar, instaurou em 2015 o inquérito civil PJPP-CAP n. 121/2015 para verificar eventuais irregularidades e omissões administrativas durante o processo de aprovação e licenciamento de empreendimento imobiliário das demandadas FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., que pretendiam construir pelo menos quatro edifícios nos terrenos referidos, registrados sob matrículas 12.952 (com 7.600 m<sup>2</sup>) e 12.953 (com 16.133 m<sup>2</sup>) junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. Nos mesmos terrenos, há mais de 40 anos se tenta implantar o “Parque Municipal Augusta”, em razão da exuberância da vegetação e, ainda, de bens de valor histórico neles existentes, como um portal e uma casa já tombados pelo Município de São Paulo.

Segundo as representações, além da possível violação à legislação ambiental, que está sendo verificada exclusivamente nos autos do inquérito civil 14/2006 da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, durante tramitação dos processos de aprovação dos empreendimentos imobiliários das sociedades empresárias demandadas, não foram consideradas pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Licenciamento de São Paulo diversas violações às restrições constantes nas matrículas. Tais processos administrativos, que receberam os números 2002-0.176.233-8 (terreno de matrícula 12.952) e 2002-1.176.230-3 (terreno de matrícula n. 12.953), ainda estão em curso junto às citadas Secretarias Municipais. Em especial, teria havido desobediência às obrigações constantes na matrícula 12.953 do citado 5º Cartório de Registro Imobiliário.

Depois de proposta e recebida a petição inicial da presente ação civil pública, os demandados FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO foram intimadas para participarem de audiências de tentativa conciliação com o autor e com o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Todavia, as demandadas pediram o total de R\$ 120.000.000,00 pelos dois terrenos que formam o Parque Augusta (fls. 1.895/1.900, 1.909/1.910 e 2.201/2.202), sem pagamento de qualquer indenização pelas diversas



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

infrações cometidas. Por isso, foram intimadas para apresentarem contestação, em 15 dias (fl. 2.203).

Preliminarmente, as demandadas FLAMINGO e ALBATROZ impugnaram o valor da causa, requerendo sua redução para o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), nos termos do art. 291 do Código de processo civil. No mérito, aduziram que o termo de compromisso e as restrições dele decorrentes recaem apenas sobre o sobre o Imóvel Maior (matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis), não incidindo sobre o imóvel menor (matrícula 12.952, do mesmo Cartório). Quanto ao requerimento de indenização por dano moral coletivo pela não abertura dos portões que dão acesso à área verde do terreno, aduziram que seria inviável o cômputo diário da multa, requerendo, que, caso se reconheça a infração, a condenação não ultrapasse o valor único e total de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

No que concerne à perda da área verde ou indenização de valor correspondente, por suposto descumprimento de obrigação consistente na preservação ambiental, alegam as demandadas que não existe em nenhum dos três termos de compromisso firmados cláusula penal que preveja a perda da área verde e que o termo de compromisso de 1974 previu somente um “limite” de multa, correspondente ao valor da área verde, para a hipótese de inadimplemento das obrigações ali previstas. Além disso, aduzem que o Decreto de Utilidade Pública (DUP), que, na década de 1970, recaiu sobre o imóvel maior foi revogado por posterior decreto, com a celebração do primeiro termo de compromisso, em 1974. Mencionam que o fato de o termo de compromisso ter conferido destinação pública (após aprovação do projeto) a uma parcela do imóvel, não significa que o eventual descumprimento do que foi ali avençado teria o condão de transformar, automaticamente, esta parte do imóvel maior em área pública.

A demandadas negaram que praticaram o crime ambiental consistente na remoção de três exemplares arbóreos, o que deu ensejo ao auto de infração n. 12.300/15, com a aplicação de multa de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Ainda, alegam que nos termos do Auto de Inspeção n. 029632 (doc. 52) e do Relatório Técnico de Vistoria n. 064/DGDC02/2015 (doc. 53), em decorrência de Ofício da 2ª Companhia de Polícia Ambiental, os Agentes de Fiscalização não constataram nada além de covas e que suposto delito ambiental teria sido presumido. Assim, declaram que não há nexos causal entre qualquer supressão arbórea e atos praticados por elas. Inclusive, o auto de infração teria sido revisto e cancelada a



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

autuação, no que tange à suposta supressão de dois exemplares arbóreos, mantendo-se apenas o auto de infração no que concerne à supressão de um exemplar arbóreo, e minorando a multa aplicada em nome das empresas a R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Aduziram que, apesar da substancial reversão do auto de infração, interpuseram recurso administrativo com o escopo exclusivo de solução do caso e prosseguimento do processo administrativo de TCA n. 2014-0.050.156-0. Após, desistiram do recurso, bem como manifestaram interesse em firmar termo de ajustamento de conduta – TAC - para reparar o dano ambiental (supostamente causado por terceiro) constatado em sua propriedade.

As demandadas ainda mencionaram que a desistência dos recursos administrativos e o interesse manifestado de formalização de termo de ajustamento de conduta não implica em reconhecimento da prática dos atos que se pretende imputar contra ambas. Ademais, somente assim procederam visando à célere conclusão do licenciamento ambiental, premissa para o prosseguimento dos processos em que são pleiteados os alvarás dos empreendimentos imobiliários.

Aduziram, ainda, que não há interesse público na desapropriação da área e que inexistente obrigação da Municipalidade em reverter recursos repatriados para fins de construção do Parque Augusta, pois a homologação do termo de ajustamento de conduta pelo Conselho Superior do Ministério Público fora realizada excluindo a vinculação dos recursos, nos termos do voto da Relatora, a Procuradora de Justiça Maria Aparecida Berti Cunha, acolhido pelo plenário do Conselho Superior do Ministério Público. Defenderam, também, que o termo de compromisso celebrado com a Municipalidade de São Paulo, que expressamente prevê a futura edificação sobre a área, constitui direito adquirido a ambas.

Por fim, as demandadas alegaram que a presente demanda possui desvio de finalidade e que o Parquet “*se porta como os inconsequentes movimentos ativistas*”, e, nos termos do art. 80, incisos III e V do Código de processo civil de 2015 e art. 1º da Lei federal n. 7.347/1985, pleiteiam o reconhecimento de litigância de má-fé do Ministério Público, com a aplicação de multa, nos termos do art. 81 do Código de processo civil de 2015, bem como ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO se manifestou nos termos do art. 5º §2º da Lei federal n. 7.347/1985, informando que pretende se abster de posicionar-se no âmbito desta ação civil pública, mas tal posicionamento pode ser revisto, a qualquer momento, caso surjam situações específicas que eventualmente aconselhem que figure no polo ativo da demanda (fls. 2.704/2.705).

O MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO, a SAMORCC - SOCIEDADE DOS AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR e a AMAÇON - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS e o pleitearam a admissão nos autos, o primeiro como assistente litisconsorcial e as duas últimas na qualidade de *amicus curiae*, com fundamento no art. 138 do Código de processo civil (fls. 2.710 e seguintes).

É o relatório.

## 2- MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

As preliminares apresentadas pelos demandados já foram analisadas anteriormente, não merecendo acolhimento. As associações devem ser admitidas na relação jurídica. No mérito o pedido deve ser julgado procedente, após a produção de provas.

### 2.1 - PRELIMINARMENTE

As associações devem ser admitidas como *amicus curiae* e assistente litisconsorcial. Por seu turno, a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO deve permanecer no polo passivo, conforme a petição inicial. O valor da causa deve ser mantido intacto, por força do Código de processo civil.

#### A) Intervenção de associações

O MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO, a SAMORCC - SOCIEDADE DOS AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR e a AMAÇON - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS devem ser admitidos nos autos.

O MOVIECO pediu sua admissão como assistente litisconsorcial aduzindo que possui legitimidade quanto ao objeto da demanda, uma vez que em seu estatuto social há, dentre outras, a seguinte finalidade: “Denunciar, pleitear e articular junto aos poderes públicos, comércio e indústria para a solução de casos de necessidade quando houver



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

ameaça ao meio ambiente e integridade das pessoas”. A entidade defende a criação do Parque Augusta e já ingressou com ação civil pública visando a abertura dos portões, após o fechamento realizado pelas empresas demandadas (fls. 2.710/2.712).

A SAMORCC aduziu que possui a finalidade precípua de defender direitos e interesses difusos dos moradores do bairro da Consolação e cercanias. Aduziu que seus membros conhecem bem o histórico do terreno, buscou documentos históricos e iniciou um abaixo-assinado, que aos poucos o movimento de defesa do Parque Augusta foi tomando corpo. Informou que sua atuação se deu junto aos Poderes Executivo e Legislativo. Ademais, sempre defendeu a criação do referido Parque, considerando que as diversas infrações cometidas no processo de aprovação, inclusive a nulidade do direito de protocolo (fls. 2.768/2.779).

A AMACON, que é contra a implantação do Parque Augusta. Em suma, aduziu que representa “dezenas” de moradores e frequentadores do entorno do terreno sobre o qual paira a discussão da implantação do Parque Augusta e, no caso de procedência da presente demanda, todos aqueles representados por ela restarão claramente prejudicados, pois dizem que legar à Administração pública a implantação do Parque Augusta é o mesmo que não o implementar (fls. 2.843/2.856).

As associações supramencionadas devem ser admitidas na relação jurídica processual, pois seus estatutos possuem cláusulas relativas à pertinência temática. Todas possuem como finalidade a proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, artístico, cultural e social, nos termos do art. 138 do Código de processo civil de 2015:

“Art. 138. O juiz ou o relator, considerando a relevância da matéria, a especificidade do tema objeto da demanda ou a repercussão social da controvérsia, poderá, por decisão irrecorrível, de ofício ou a requerimento das partes ou de quem pretenda manifestar-se, solicitar ou admitir a participação de pessoa natural ou jurídica, órgão ou entidade especializada, com representatividade adequada, no prazo de 15 (quinze) dias de sua intimação”.

Portanto, não há qualquer oposição à admissão das Associações mencionadas na qualidade de *amicus curiae*. Mesmo a AMACON, que, claramente, defende os interesses privados de natureza econômica das empresas demandadas, pode ser aceita, inclusive para que seja possível



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

verificar eventual adequação de suas finalidades estatutárias ao disposto na legislação em vigor.

### **B) Manutenção da municipalidade no polo passivo**

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO se manifestou no sentido de que pretende se abster de posicionar-se no âmbito desta ação civil pública, mas tal decisão pode ser revista, a qualquer momento, caso surjam situações específicas que eventualmente aconselhem que figure no polo ativo da demanda.

Ocorre que a municipalidade foi demandada, pois deverá implementar algumas medidas, caso o pedido da presente ação civil pública seja julgado procedente. Assim, a manifestação de fls. 2.704/2.705 deve ser tida como contestação.

### **C) Preliminar de impugnação ao valor da causa**

As demandadas FLAMINGO e ALBATROZ impugnaram o valor da causa, requerendo sua redução para o valor de 100.000,00 (cem mil reais), nos termos do art. 291 do Código de processo civil. Tal pretensão, todavia, não merece acolhida.

O valor da causa corresponde à importância paga pelo terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, registrado em nome das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ pela quantia de R\$ 36.870.847,00. O valor atribuído à demanda, portanto, obedeceu ao disposto no art. 292, IV, do Código de processo civil de 2015.

Assim, a impugnação não merece prosperar, pois, equivocadamente, se fundamenta no art. 291 do mesmo diploma. De fato, prescreve referida norma que *“a toda causa será atribuído valor certo, ainda que não tenha conteúdo econômico imediatamente aferível”*. Ora, o valor da causa foi fixado de acordo com a importância paga pelo terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, registrado em nome das demandadas, nos termos do art. 292, inciso IV, do Estatuto Processual:

“Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: (...)

IV - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido”.

Vale ressaltar que foi lançada na matrícula 12.953 a averbação n. 4, de 5/9/1986, decorrente de termo de compromisso firmado



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

no dia 29/8/1975 entre a então proprietária Teijin do Brasil e a Municipalidade de São Paulo, segundo a qual o inadimplemento das obrigações assumidas ensejaria ao proprietário o pagamento de multa até o valor do terreno onde se situa a área verde:

“3º) O inadimplemento de qualquer das obrigações ora assumidas pela Associação e, especialmente, das mencionadas na cláusula 2ª deste Termo de Compromisso, sujeitará o proprietário ou promitente comprador legalmente investido na posse do imóvel, ao **pagamento da multa até o valor do terreno onde se situa a área verde**, na época de sua imposição, sem qualquer prejuízo do embargo das obras e de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis, a exclusivo critério do Município, quanto a sua escolha e aplicação; **sem prejuízo, ainda, das medidas civis** ou criminais cabíveis, em relação aos responsáveis diretos e indiretos pelo descumprimento das aludidas obrigações, salvo as hipotecas devidamente comprovadas, de caso fortuito ou força maior; 4º) o presente compromisso obriga a todos os seus termos a Associação e seus sucessores a qualquer título na propriedade do imóvel” (g.n.).

Portanto, a preliminar de impugnação do valor da causa, com fundamento no art. 291 do Código de processo civil, revela-se inadequada e deve ser afastada, pois no presente caso há conteúdo econômico imediatamente aferível, qual seja, a quantia de R\$ 36.870.847,00 relativa à importância paga pelo terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. Inclusive, se fixada a multa conforme a petição inicial, as demandadas fatalmente perderão o terreno em discussão na sua totalidade e ainda deverão entregar o outro terreno, de matrícula n. 12.952.

## 2.2 - DO MÉRITO

As matérias veiculadas pelas demandadas em sua contestação não devem prosperar.

***A) Alegação de que o termo de compromisso se restringe somente ao imóvel de matrícula n. 12.953***

Aduzem as demandadas que o Termo de Compromisso e as restrições dele decorrentes recaem somente sobre o imóvel maior (matrícula 12.953), não incidindo sobre o imóvel menor (matrícula 12.952, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da capital).





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

Referida afirmação é correta, pois o termo de compromisso firmado em 29/8/1975, objeto da averbação n. 4, de 5/9/1986, abrange somente o terreno disposto na matrícula n. 12.953. Ressalte-se que o objeto da presente ação é condenação solidária das demandadas à perda do valor correspondente à área verde ou à perda da própria área verde do terreno de matrícula **12.953**, além do pagamento de indenização por danos morais coletivos de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por dia, desde 30/12/2013 até a efetiva abertura dos portões do terreno de matrícula n. 12.953, ambas por infração às obrigações *propter rem* dos termos de compromisso firmados.

Além disso, se requereu que o valor da multa referente ao valor da área verde e a indenização por danos morais coletivos devidos pelas demandadas FLAMINGO e ALBATROZ sejam compensados no momento da aquisição ou desapropriação pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO dos terrenos de matrículas 12.952 e 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. Portanto, é inconteste que o objeto da presente demanda se vincula somente a um dos terrenos.

### ***B) Impugnação quanto ao pedido de indenização por dano moral coletivo em razão da não abertura dos portões que dão acesso à área verde do terreno.***

Em virtude de terem fechado os portões que dão acesso à área verde do terreno de matrícula n. 12.953 em 29/12/2013, as demandadas FLAMINGO e ALBATROZ devem ser compelidas a pagar indenização por dano moral coletivo, calculado no momento do cumprimento da sentença ou acórdão, admitindo-se a compensação em caso de venda ou desapropriação pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

O cômputo de até R\$ 500.000,00 por multa diária é proporcional e razoável, pois milhares de pessoas foram privadas do acesso ao “Parque Augusta” e a área verde foi abandonada pelas demandadas, encontrando-se no local até propositura da ação pedras, entulhos e todo tipo de lixo e dejetos que colocam em risco a integridade física das pessoas, conforme fotografias juntadas nos autos. Vale ressaltar que a vegetação pode sofrer danos irreparáveis, pois uma simples faísca é suficiente para causar um incêndio e destruir grande parte das árvores.

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, enquanto pessoa jurídica de direito público, personifica os valores patrimoniais e morais da *polis*. Assim, cabe a indenização por dano moral coletivo em seu favor, conforme



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

requerido na peça vestibular. Tal indenização, aliás, pode ser efetivada na forma de obrigação de fazer ou de dar, conforme vem decidindo reiteradamente o E. Superior Tribunal de Justiça:

“ADMINISTRATIVO. AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DESMATAMENTO E EDIFICAÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, SEM AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE AMBIENTAL. DANOS CAUSADOS À BIOTA. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 4º, VII, E 14, § 1º, DA LEI 6.938/1981, E DO ART. 3º DA LEI 7.347/85. PRINCÍPIOS DA REPARAÇÃO INTEGRAL, DO POLUIDOR-PAGADOR E DO USUÁRIO-PAGADOR. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER (REPARAÇÃO DA ÁREA DEGRADADA) E DE PAGAR QUANTIA CERTA (INDENIZAÇÃO). REDUCTION AD PRISTINUM STATUM. DANO AMBIENTAL INTERMEDIÁRIO, RESIDUAL E MORAL COLETIVO. ART. 5º DA LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO *IN DUBIO PRO NATURA* DA NORMA AMBIENTAL.

1. Cuidam os autos de Ação Civil Pública proposta com o fito de obter responsabilização por danos ambientais causados pela supressão de vegetação nativa e edificação irregular em Área de Preservação Permanente. O juiz de primeiro grau e o Tribunal de Justiça de Minas Gerais consideraram provado o dano ambiental e condenaram o réu a repará-lo; porém, julgaram improcedente o pedido indenizatório pelo dano ecológico pretérito e residual.

2. A jurisprudência do STJ está firmada no sentido da viabilidade, no âmbito da Lei 7.347/85 e da Lei 6.938/81, de cumulação de obrigações de fazer, de não fazer e de indenizar (REsp 1.145.083/MG, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 4.9.2012; REsp 1.178.294/MG, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 10.9.2010; AgRg nos EDcl no Ag 1.156.486/PR, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 27.4.2011; REsp 1.120.117/AC, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 19.11.2009; REsp 1.090.968/SP, Rel. Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, DJe 3.8.2010; REsp 605.323/MG, Rel. Ministro José Delgado, Rel. p/ Acórdão Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJ 17.10.2005; REsp 625.249/PR, Rel. Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, DJ 31.8.2006, entre outros).

3. Recurso Especial parcialmente provido para reconhecer a possibilidade de cumulação de indenização pecuniária com as obrigações de fazer e não fazer voltadas à recomposição *in natura* do bem lesado, devolvendo-se os autos ao Tribunal de origem para que fixe, *in casu*, o *quantum debeat* reparatório do dano já reconhecido no acórdão recorrido (REsp n. 1.328.753 – MG, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 28/5/2013, v.u.).



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

É importante esclarecer que o art. 3º da Lei n. 7.347/1985 estipula que a ação civil pública “*poderá ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer*”. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça entende que a expressão disjuntiva “ou”, contida no citado artigo, tem um sentido de adição (“e”), não representando uma alternativa excludente. Em outras palavras, para aquele Areópago é possível a condenação em dinheiro e também ao cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer:

“Segundo a jurisprudência do STJ, a logicidade hermenêutica do art. 3º da Lei 7.347/1985 permite a cumulação das condenações em obrigações de fazer ou não fazer e indenização pecuniária em sede de ação civil pública, a fim de possibilitar a concreta e cabal reparação do dano ambiental pretérito, já consumado. Microssistema de tutela coletiva. (...)”

4. O **dano moral coletivo ambiental** atinge direitos de personalidade do grupo massificado, sendo desnecessária a demonstração de que a coletividade sinta a dor, a repulsa, a indignação, tal qual fosse um indivíduo isolado” (STJ, REsp 1.269.494 - MG, Rel. Min. Eliana Calmon, segunda turma, j. 24/9/2013).

Corroborando tal entendimento o enunciado n. 455 aprovado na V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF/STJ), relativo ao art. 944 do Código civil brasileiro:

Enunciado 455: “A expressão ‘dano’ no art. 944 abrange não só os danos individuais, materiais ou imateriais, mas também os danos sociais, difusos, coletivos e individuais homogêneos a serem reclamados pelos legitimados para propor ações coletivas”.

Convém salientar que as próprias demandadas reconhecem que fecharam indevidamente os portões do terreno relativo à matrícula n. 12.953, conforme item 211: “*Diante de tais considerações, caso se reconheça ter havido dano moral indenizável (o que se admite por argumento extremo), razoável que eventual condenação não ultrapasse o já significativo valor, único e total de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)*”.

O valor do dano moral a ser indenizado deva ser fixado em até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por dia, entre 30/12/2013 e a efetiva abertura dos portões do terreno de matrícula 12.953, considerando a infração à obrigação *propter rem* de natureza social, ambiental e urbanística do termo de compromisso, excluídos os dias em que a abertura parcial se deu por decisão judicial ou por ocupação da população.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

### ***C) Afastamento da obrigação consistente em preservação ambiental e de conseqüente perda da área verde ou indenização de valor correspondente***

As demandadas aduziram que o fato de o termo de compromisso firmado com a municipalidade paulistana ter conferido destinação pública, após aprovação do projeto, a uma parcela do imóvel, não significa que o eventual descumprimento do que foi ali avençado teria o condão de transformar, automaticamente, esta parte do imóvel maior em área pública.

Além disso, negaram ter praticado o crime ambiental consistente na remoção de três exemplares arbóreos, o que deu ensejo ao auto de infração n. 12.300/15, com a aplicação de multa de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Alegaram que nos termos do auto de inspeção n. 029632 (doc. 52) e do Relatório Técnico de Vistoria n.º 064/DGDCO2/2015 (doc. 53), que em decorrência de Ofício da 2ª Companhia de Polícia Ambiental, os Agentes de Fiscalização não constataram nada além de covas e que suposto delito ambiental teria sido presumido.

Assim, declararam que não hánexo causal entre qualquer supressão arbórea e atos praticados por elas. O auto de infração foi revisto e cancelada a autuação no que tange à suposta supressão de dois exemplares arbóreos (mantendo-se apenas o auto de infração no que concerne à supressão de um exemplar arbóreo) e minorando a multa aplicada em nome das empresas a R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Mencionaram que somente desistiram dos recursos administrativos e manifestaram interesse na formalização de Termo de ajustamento de conduta – TAC visando a célere conclusão do licenciamento ambiental, premissa para o prosseguimento dos processos em que são pleiteados os alvarás dos empreendimentos imobiliários.

Ora, por força de cláusula penal, as violações ao termo de compromisso firmado em 1975, devem resultar no pagamento de multa equivalente ao valor do terreno onde se situa a área verde, o que equivale à perda da própria parte do terreno onde se encontra a vegetação. Não há qualquer vinculação da sanção à apresentação ou execução de projeto. A propósito, consta na matrícula 12.953 a averbação n. 4, de 5/9/1986, decorrente de o citado termo firmado no dia 29/8/1975 entre a então proprietária Teijin do Brasil e a municipalidade de São Paulo, as seguintes





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

condições e normas a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno:

“Nos termos do §1º (parte final) do art. 213 da Lei nº 6.015/73, procedo a presente averbação para constar na TRANSCRIÇÃO nº 113.583, que deu origem à abertura da presente matrícula, que ficaram estabelecidas condições e normas a serem observadas ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, normas essas a que se obrigam os adquirentes e seus sucessores, assim especificadas: 1º) construir no aludido terreno, um conjunto turístico constante hotel e respectivas dependências. 2º) dar ao imóvel em questão exclusivamente a destinação prevista neste termo. Em consequência, obriga-se ainda: a) a não ultrapassar com as edificações a taxa de ocupação máxima de 25% do imóvel, admitida a altura suficiente para que a área construída total corresponda ao limite permitido pela Lei para a zona 5 do Município, com finalidade de hotelaria; b) **manter, em toda integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas técnicas de concepção paisagística, isolando-a inclusive para a sua proteção durante a construção;** c) **observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente ou por qualquer motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do Município, a ser dada por seu departamento de Parques ou outro órgão competente, o qual deverá manifestar-se no prazo de 15 dias a contar da data do pedido respectivo;** d) a projetar de forma que os estacionamentos e a circulação de veículos de passageiros ou cargas bem como o abastecimento e remoção de lixo, na área não construída possam ser feitos livremente para atendimento do hotel, sem qualquer embaraço e sem prejuízo para a conservação e manutenção da área verde referida no item ‘b’ deste acordo, e de modo a não causar ou agravar dificuldades de tráfego nas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, providências essas já exigidas pela Lei 8.006/73; e) **a permitir a utilização da área verde pelo público em consonância com a utilização de hotel de categoria internacional a ser construído no local;** f) integrar no projeto a praça central da área verde do parque, sem qualquer obstrução à sua normal ventilação, de tal forma que o acesso de pedestres à praça se realize sem perda de continuidade entre as áreas verdes e edificação, e se efetue pelas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, sendo utilizado um sistema estrutural que permita atingir esse objetivo; g) a construir um edifício que contenha fundamentalmente uma parte habitacional e uma parte operacional e destinadas a contatos culturais, sociais e comerciais dos hóspedes e demais usuários do conjunto que será integrada profundamente ao



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

parque, em constante contato, tanto visual como físico, com árvores e as paisagens; h) a efetuar as construções rigorosamente de acordo com as exigências legais fixadas para a zona da sua situação. **3º) O inadimplemento de qualquer das obrigações ora assumidas pela Associação e, especialmente, das mencionadas na cláusula 2a deste Termo de Compromisso, sujeitará o proprietário ou promitente comprador legalmente investido na posse do imóvel, ao pagamento da multa até o valor do terreno onde se situa a área verde, na época de sua imposição, sem qualquer prejuízo do embargo das obras e de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis, a exclusivo critério do Município, quanto a sua escolha e aplicação; sem prejuízo, ainda, das medidas civis ou criminais cabíveis, em relação aos responsáveis diretos e indiretos pelo descumprimento das aludidas obrigações, salvo as hipotecas devidamente comprovadas, de caso fortuito ou força maior; 4º) o presente compromisso obriga a todos os seus termos a Associação e seus sucessores a qualquer título na propriedade do imóvel” (g.n.).**

Como se vê, foram estipuladas obrigações *propter rem* e conferidos aos cidadãos e ao MUNICÍPIO DE SÃO PAULO direito de uso e de servidão, na forma do compromisso devidamente registrado, inclusive com cláusula penal. Tais obrigações foram mantidas posteriormente, embora tenha havido autorização para modificação do uso do futuro empreendimento que seria construído no local:

“O Prefeito do Município de São Paulo, Dr. JÂNIO DA SILVA QUADROS, de um lado, e o Sr. TOSHIYOKI ENDO, que, aqui competente, quer na qualidade de Diretor-Presidente da Empresa Consolação Hotéis e Turismo Ltda. com sede nesta Capital à Rua Abílio Soares no 233 12o andar – conj. 121-122 e 123, quer na de procurador da empresa Teijin do Brasil Importação e Exportação Ltda., conforme documentação anexa, tem ajustado **ratificar o termo de compromisso assinado em 29 de agosto de 1975** entre esta última e a municipalidade de São Paulo, constante de folhas 835/841 do processo no 901.862/75, com **alteração parcial**, passando a vigor com a redação que se segue: (...)

E) a elaborar o projeto de forma que em atendimento ao objetivo do Decreto 10.766/73, a área verde possa ser livremente utilizada pelo público, possibilitando inclusive o acesso para pedestres, através da mesma, entre as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá. No mesmo TERMO DE COMPROMISSO ficou estabelecido mais pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, as seguintes condições a serem observadas pela proprietária: 1) que reserva o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das condições



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

estabelecidas no presente Termo; 2) que a expedição de quaisquer licenças municipais para a área objeto deste Termo somente se dará após averbação no Registro de Imóveis competente; 3) que a violação de quaisquer das condições impostas acarretará a cassação do Alvará de Construção, Auto de Conclusão ou de Licença de Funcionamento a serem expedidos para eventuais edificações a serem executadas na área após a averbação destes instrumentos à margem da Transcrição Imobiliária aquisitiva da CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., independentemente das sanções impostas pela legislação vigente que rege a matéria; 4) que o presente compromisso obriga em todos os seus termos a CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., seus sucessores, a qualquer título, na propriedade do imóvel” (g.n.).

As condicionantes dispostas pelo Termo de compromisso referido, inseridas por meio da averbação n. 4 de 29/8/1975 e do Decreto municipal n. 19.766/1973, visavam, em verdade, concretizar o postulado da *função social da propriedade*, que surgiu no século XX, com o advento do art. 27 da Constituição do México de 1917, após diversos conflitos entre sindicatos, defendendo o direito dos trabalhadores e a classe de empresários<sup>1</sup>:

“Art. 27. A propriedade das terras e águas, compreendidas dentro dos limites do território nacional, pertence originalmente à Nação, a qual teve e tem o direito de transmitir o domínio delas aos particulares, constituindo assim a propriedade privada.

As expropriações somente poderão fazer-se por causa de utilidade pública e mediante indenização.

**A Nação terá, a todo tempo, o direito de impor à propriedade privada as determinações ditadas pelo interesse público, assim como o de regular o aproveitamento de todos os recursos naturais suscetíveis de apropriação, com fim de realizar uma distribuição equitativa da riqueza pública, cuidar de sua conservação, alcançar o desenvolvimento equilibrado do país e o melhoramento das condições de vida da população rural e urbana. Com esse objetivo, serão ditadas as medidas necessárias para ordenar os assentamentos humanos e estabelecer adequadas previsões, usos, reservas e destinos de terras, águas e florestas, para efeito de executar obras públicas e de planejar e regular a fundação, conservação, melhoramento e crescimento dos centros de população; para preservar e restaurar o equilíbrio ecológico; para o fracionamento dos latifúndios; para dispor, nos termos da lei, sobre a organização e**

<sup>1</sup> Ver <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/92449/Pinheiro%20Maria.pdf?sequence=2>, acesso em 1º de fevereiro de 2017.



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

exploração coletiva dos exigidos e comunidades; para o desenvolvimento da pequena propriedade agrícola em exploração; para a criação de novos centros de povoamento agrícola com terras e água que lhes sejam indispensáveis; para o fomento da agricultura e para evitar a destruição dos recursos naturais e os danos que a propriedade possa sofrer em prejuízo da sociedade. Os núcleos de população que careçam de terras e água ou não as tenham em quantidade suficiente para as necessidades de sua população, terão direito de ser dotadas destas, tomando-as das propriedades próximas, respeitada sempre a pequena propriedade agrícola em exploração”.

Segundo Fábio Konder Comparato<sup>2</sup>, “o que importa, na verdade, é o fato de que a Constituição mexicana em relação ao sistema capitalista, foi a primeira a estabelecer a desmercantilização do trabalho, ou seja, a proibição de equipará-lo a uma mercadoria qualquer, sujeita à lei da oferta e da procura no mercado. Ela firmou o princípio da igualdade substancial de posição jurídica entre trabalhadores e empresários na relação contratual de trabalho, criou a responsabilidade dos empregadores por acidentes do trabalho e lançou, de modo geral, as bases para a construção do moderno Estado Social de Direito, e, portanto, da pessoa humana, cuja justificativa se procurava fazer, abusivamente, sob a invocação da liberdade de contratar”.

Posteriormente, a função social da propriedade foi inserida na Constituição alemã de Weimar em 1919, e, também, nas Cartas brasileiras de 1934, 1946, 1967 e, principalmente, na de 1988. Inclusive, a Constituição Federal atual avançou no que concerne à proteção da função social da propriedade, o que se verifica pela leitura do art. 5º, incisos XXII e XXIII, da Constituição Federal:

“Art. 5º Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII – é garantido o direito de propriedade; (...)

XXIII – a **propriedade atenderá sua função social**” (g.n.).

Ainda no texto constitucional de 1988, verifica-se a inserção do mesmo princípio no capítulo da política urbana, especificamente no art. 182, § 2º, que assim expressa:

<sup>2</sup> Fábio Konder Comparato, *A afirmação histórica dos direitos humanos*, São Paulo, Saraiva, 4ª ed., 2005, p. 177.





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

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

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

Assim, verifica-se que o postulado da função social da propriedade visa concretizar a solidariedade social com o objetivo de que todos possam usufruir do bem desde que em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Além disso, o art. 1.228 do Código Civil igualmente impõe os limites devidos ao exercício do direito de propriedade, em atenção à função social de tal direito:

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. (...)”.

Sobre tal dispositivo legal, ensina Gustavo Tepedino<sup>3</sup> que *“A função social da propriedade confere, portanto, ao titular da propriedade, um duplo dever: o de deixar de praticar o ilícito, como colocar fogo numa floresta, e o de promover o meio ambiente, sob pena de perder a legitimidade*

<sup>3</sup> Gustavo Tepedino, *Temas de Direito Civil*, São Paulo, Renovar, tomo II, p. 159.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

*constitucional. O Judiciário não poderá admitir a tutela de um direito de propriedade que desrespeita a sua função social. Decorre daí que a dicção do § 1º do art. 1.228 deve ser interpretada como um conteúdo objetivo da função social da propriedade, a traduzir os interesses que, expressamente indicados pelo codificador, devem ser preservados pelo titular do domínio para que o seu direito subjetivo seja assegurado”.*

### ***D) Alegação de falta de interesse público na desapropriação da área e inexistência de obrigação da Municipalidade em reverter recursos repatriados para fins de construção do Parque Augusta.***

As demandas se equivocam ao invocar a ausência de interesse público na desapropriação da área e inexistência de obrigação da Municipalidade em reverter recursos repatriados para fins de construção do Parque Augusta.

O ajuizamento da ação civil pública pelo *Parquet* objetivou a condenação solidária das demandadas à perda do valor correspondente à área verde ou à perda da própria área verde do terreno de matrícula n. 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, e ao pagamento de indenização por danos morais coletivos de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por dia, desde 30/12/2013 até a efetiva abertura dos portões do terreno de matrícula 12.953 (5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP), excluídos os dias em que a abertura parcial se deu por decisão judicial ou por ocupação da população.

Ainda, foi requerida a determinação de que a multa referente ao valor da área verde e a indenização por danos morais coletivos devidos pelas demandadas fossem compensados no momento da aquisição ou desapropriação pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO dos terrenos de matrículas n. 12.952 e 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Por fim, que os bens e valores obtidos em virtude desta ação sejam revertidos ao MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, notadamente a parte do terreno de matrícula 12.953 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, além da aplicação dos valores da indenização por dano moral coletivo no Parque Municipal Augusta ou em outros parques municipais paulistanos.

Ora, não é objeto da presente ação qualquer requerimento referente aos dois termos de ajustamento de conduta assinados com o



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

CITIBANK N.A. dos Estados Unidos da América e o UBS AG da Suíça. Referida questão, conforme aludido pelas demandadas, já fora homologada pelo Egrégio Conselho Superior do Ministério Público e pelo Juízo desta 13ª Vara da Fazenda Pública, de forma que não cabe às demandadas imiscuir-se na referida questão. No mais, os termos de ajustamento de conduta foram subscritos pelo MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, que tem competência legal para tratar da destinação dos valores, como, aliás, decidiu o Conselho Superior do Ministério Público.

Portanto, o requerimento revela-se descabido e não merece acolhimento, pois ausente qualquer fundamento jurídico para a sua análise.

### ***E) Alegação de direito adquirido***

As demandadas aduzem que possuem direito adquirido à edificação com fundamento no termo de compromisso celebrado com a municipalidade paulistana.

Ora, as demandadas fundamentam o suposto direito adquirido em acordo celebrado com a Municipalidade que elas próprias descumpriram ao não preservar o meio ambiente e ao vedar o acesso ao denominado “Parque Augusta”.

Além disso, a jurisprudência pátria, notadamente do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, sedimentou o axioma segundo o qual *"inexiste direito adquirido a poluir ou degradar o meio ambiente"*. Tal assertiva esta fundada, especialmente, na densidade constitucional da função ecológica da propriedade (arts. 170, VI, 186, II, e 225), na garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações (art. 225 *caput*) e na indisponibilidade do bem ambiental. De fato, decidiu aquele Tribunal o seguinte:

**“PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE. VERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL. AUSÊNCIA DE DIREITO ADQUIRIDO A POLUIR OU DEGRADAR.**

1. O art. 535 do CPC dispõe que são cabíveis embargos de declaração quando a decisão for omissa, obscura ou contraditória, bem como para corrigir premissa fática equivocada ou erro material existente no acórdão impugnado.

2. No presente caso, embora o voto condutor, em seus fundamentos, tenha abordado todos os pontos necessários à



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

composição da lide deforma clara e harmônica, nota-se o equívoco sobre premissa fática em que se baseou o acórdão embargado.

3. De fato, é o caso de reformar o acórdão impugnado, uma vez que o recurso especial é tempestivo.

4. A publicação do acórdão combatido ocorreu em 8.1.2009 (fl. 418,e-STJ). Começou, portanto, a correr o prazo no dia 9.1.2009 e extinguiu-se em 23.1.2009 - art. 508 do CPC. O recurso especial foi interposto em 23.1.2009 (fl. 421, e-STJ), no último dia do prazo recursal.

**5. Contudo, quanto ao recurso especial, nota-se que esta Corte Superior já pontuou que não existe direito adquirido a poluir ou degradar o meio ambiente, a averbação da reserva legal, no âmbito do Direito Ambiental, tem caráter meramente declaratório e a obrigação de recuperar a degradação ambiental ocorrida na faixa da reserva legal abrange aquele que é titular da propriedade do imóvel, mesmo que não seja de sua autoria a deflagração do dano, tendo em consideração sua natureza *propter rem*.**

6. Ademais, não se observa ofensa ao art. 288 do Código de Processo Civil, tendo em vista que a imposição das condutas previstas no art. 44 busca, antes de tudo, recuperar o ecossistema degradado da forma mais eficiente, observando-se o (s) método (s) que melhor permita (m) a restauração dos recursos ambientais, segundo os critérios estabelecidos pelo órgão ambiental, o que afasta a possibilidade de o particular atuar segundo seu mero arbítrio, até em razão do interesse público envolvido.

7. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos modificativos, para negar provimento ao recurso especial” (STJ - EDcl nos EDcl no agravo.1.323.337/SP, Rel. Mauro Campbell Marques, j. 22/11/2011, g.n.).

No mesmo sentido, decidiu aquele Corte que:

**“PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 282 DO STF. FUNÇÃO SOCIAL E FUNÇÃO ECOLÓGICA DA PROPRIEDADE E DA POSSE.ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. RESERVA LEGAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA PELO DANO AMBIENTAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DIREITO ADQUIRIDO DE POLUIR.**

1. A falta de prequestionamento da matéria submetida a exame do STJ, por meio de Recurso Especial, impede seu conhecimento. Incidência, por analogia, da Súmula 282/STF.





# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

2. **Inexiste direito adquirido a poluir ou degradar o meio ambiente. O tempo é incapaz de curar ilegalidades ambientais de natureza permanente, pois parte dos sujeitos tutelados – as gerações futuras – carece de voz e de representantes que falem ou se omitam em seu nome.**

3. Décadas de uso ilícito da propriedade rural não dão salvo-conduto ao proprietário ou posseiro para a continuidade de atos proibidos ou tornam legais práticas vedadas pelo legislador, sobretudo no âmbito de direitos indisponíveis, que a todos aproveita, inclusive às gerações futuras, como é o caso da proteção do meio ambiente.

4. As APPs e a Reserva Legal justificam-se onde há vegetação nativa remanescente, mas com maior razão onde, em consequência de desmatamento ilegal, a flora local já não existe, embora devesse existir.

5. Os deveres associados às APPs e à Reserva Legal têm natureza de obrigação *propter rem*, isto é, aderem ao título de domínio ou posse. Precedentes do STJ.

6. Descabe falar em culpa ounexo causal, como fatores determinantes do dever de recuperar a vegetação nativa e averbar a Reserva Legal por parte do proprietário ou possuidor, antigo ou novo, mesmo se o imóvel já estava desmatado quando de sua aquisição. Sendo a hipótese de obrigação *propter rem*, desarrazoado perquirir quem causou o dano ambiental *in casu*, se o atual proprietário ou os anteriores, ou a culpabilidade de quem o fez ou deixou de fazer. Precedentes do STJ.

7. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido” (REsp 948.921/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 23/11/2007).

Assim, o requerimento de reconhecimento de direito adquirido com fundamento no Termo de compromisso celebrado com a Municipalidade e outrora descumprido pelas próprias demandadas não merece acolhimento.

## F) Suposto desvio de conduta

A suposta alegação de que a demanda ministerial estaria eivada de desvio de finalidade, alegando “*que, data venia, aqui se porta como os insequentes movimentos ativistas*”, e, portanto, pleiteando o reconhecimento de litigância de má-fé com aplicação de multa, não merece acolhimento. A Lei federal n. 7.347/1985, que rege a ação civil pública ao lado de outros diplomas, somente prevê a aplicação de litigância de má-fé à



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

associação autora e seus diretores responsáveis pela propositura da ação, *in verbis*:

“Art. 17. Em caso de litigância de má-fé, a associação autora e os diretores responsáveis pela propositura da ação serão solidariamente condenados em honorários advocatícios e ao décuplo das custas, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos. (Renumerado do Parágrafo Único com nova redação pela Lei nº 8.078, de 1990)”.

O Ministério Público atua como substituto processual ao ajuizar a ação civil pública, defendendo em nome próprio interesses alheios, que pertencem à sociedade (art. 127 da Constituição Federal). Sua legitimidade, inclusive, já foi reconhecida por milhares de decisões judiciais, inclusive do Superior Tribunal de Justiça (STJ, REsp 1.177.597 RJ Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, j. 23/11/2010).

Ora, o Ministério Público somente cumpre seu desiderato ao ajuizar ações visando a proteção de bens, direitos e interesses difusos e coletivos, o que não significa má-fé, mas, tão somente, o cumprimento de deveres institucionais.

Em verdade, postura de má-fé demonstram as demandadas, que se comportam como abutres em relação ao meio ambiente, conforme amplamente provado por documentos, laudo técnico e depoimentos juntados com a petição inicial. Nestes autos, as demandadas se manifestam inadequadamente, tentando atingir a dignidade do subscritor, quando alegam que a distribuição do inquérito n. 121/2015 se deu sem explicação ou quando utilizam pejorativamente o termo “ativista” (fl. 36).

Portanto, não merece acolhimento a equivocada e absurda tese defensiva relativa à condenação do *Parquet* às penas de litigância de má-fé por suposto desvio de finalidade, tendo em vista que a presente demanda somente visa proteger e preservar diretamente o patrimônio público e social e, indiretamente, o meio ambiente para as presentes e futuras gerações, nos termos do art. 225 da Constituição Federal.

### 3 - CONCLUSÃO

Diante do exposto, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO:

A) o deferimento dos pedidos de admissão do MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO, da SAMORCC- SOCIEDADE DOS AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR e da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115 – 7º andar - CEP 01007-904 – São Paulo - SP ☎ (11) 3119 9542

ADJACÊNCIAS (AMACON), na qualidade de assistente litisconsorcial e *amicus curiae*, com fundamento no art. 138 do Código de processo civil, mantendo-se o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO como demandado.

B) que a questão preliminar levantada pelas demandadas FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., quanto ao valor da causa, seja indeferida.

C) sejam rechaçadas as questões de mérito, devendo ser saneado o processo e designada audiência de instrução e julgamento, quando então deverão ser ouvidas as testemunhas e julgado procedente o pedido inicial.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2017.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça

**Wanessa Gonçalves Alvarez**

Analista de Promotoria



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS  
 MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Antes de sanear o feito, manifestem-se as partes se, diante da mudança de administração, há interesse na realização de nova tentativa de conciliação. Prazo – cinco dias.

Int.

São Paulo, 09 de março de 2017.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**

**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 13 de março de 2017.

Eu, \_\_\_\_, Roberto Misaki, Escrevente Técnico Judiciário.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

### EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP - BRASIL

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, em atenção ao despacho de fl. 2.091, expor e requerer o seguinte:

1 – Nos termos do despacho de fl. 2.091, este juízo abriu a possibilidade de designar audiência de tentativa de conciliação. O Ministério Público concorda com tal audiência, mas, considerando sua posição de defensor do interesse público primário, desde já mantém seu entendimento de que qualquer conciliação não poderá implicar na possibilidade de construção de qualquer tipo de empreendimento nos terrenos do chamado “Parque Augusta” ou dispensa de pagamento de valor por dano moral coletivo.

2 – Como já mencionado anteriormente, foram recuperados mais R\$ 73.000.000,00 pelo autor e pela Municipalidade de São Paulo exatamente para a aquisição integral dos terrenos. Ademais, se aplicada a multa requerida na petição inicial desta ação civil pública, não será necessário utilizar o valor referido.

3 – Isto posto, concorda o Ministério Público com a designação de audiência de tentativa de conciliação, conforme despacho mencionado, caso isso seja de interesse das empresas demandadas.

São Paulo, 20 de março de 2017.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça

**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

Mário Sérgio Duarte Garcia  
 Mário de Barros Duarte Garcia  
 Sílvia Poggi de Carvalho  
 Roberto Junqueira S. Ribeiro  
 Natália Japur  
 Lucia Silveira Frias  
 Ricardo Luiz Iasi Moura  
 Wilson de Toledo Silva Jr  
 Verônica Sprangim  
 Flávio Cascaes de Barros Barreto  
 Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
 Francisco Capote Valente  
 José Guilherme G. Siqueira Dias  
 Marcelino André Stein  
 Fernanda Inhasz  
 Gabriela Ordine Frangiotti  
 Thiago Borges Marra  
 Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
 Raphael Bittar Arruda  
 Pedro Rizzo Batlouni

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
 Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
 Flávio Augusto Cicivizzo  
 Paola M Szanto Mendes dos Santos  
 Eliane Ribeiro Gago  
 Renata Lorena Martins de Oliveira  
 Douglas Nadalini da Silva  
 Natalie Collet Feitosa Lange  
 Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
 Guilherme Caffaro Terra  
 Antonio Carlos Petto Junior  
 Alexander Fernandes de Andrade  
 Adriana Siqueira Fausto  
 Juliana Oide Pestana  
 Cesar Augusto Alckmin Jacob  
 Raquel Guerreiro Braga  
 Paulo Roberto Fogarolli Filho  
 Lucas Tavella Michelin  
 Daniel Luiz Yarshell  
 Marcella Corrêa Martins  
 Pedro Pereira de Moraes Pacheco

Marcelo Terra  
 Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
 José Carlos Baptista Puoli  
 Anna Christina Jimenez Pereira  
 Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
 Caio Mário Fiorini Barbosa  
 Vanessa Scuro  
 Jayr Viegas Gavaldão Jr  
 Francisco Ribeiro Gago  
 Ana Cristina de Moura Carvalho  
 Arthur Liske  
 José Antônio Costa Almeida  
 Fernanda Mayrink Carvalho  
 Gabriela Braz Aidar  
 Nathália de Oliveira Dias Soares  
 Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
 Gabriel Bortolato  
 Marina de C. Pinheiro da Silveira  
 Marina Primiano Benassi  
 Marina Capote Valente

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
 PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA**, por seus advogados, nos autos da ação civil pública em epígrafe, proposta pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (“MP”), vem, em atenção ao r. despacho de *fl. 2901*, manifestar interesse na designação de nova audiência para tentativa de conciliação.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 21 de março de 2017.

p.p.  
**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
 OAB/SP n.º 162.538

p.p.  
**Raquel Guerreiro Braga**  
 OAB/SP n.º 297.660



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Ação Civil Pública - autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.

A Municipalidade de São Paulo, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., manifestar e requerer o que segue.

A Procuradoria Geral do Município de São Paulo informou que foi marcada uma reunião das partes na sede do Ministério Público do Estado de São Paulo, para o próximo dia 17 de abril de 2017, com relação ao objeto do processo. Por essa razão, entende ser viável a realização de nova tentativa de conciliação, e não se opõe a que haja designação de audiência para tanto, em data posterior à da referida reunião, o que ora requer.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 28 de março de 2017

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município – DEMAP 21  
OAB/SP 134.727





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS  
 MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Observada as manifestações de fls. 2907 e 2908, designo audiência de conciliação para 18/04/2017, às 14h30.

Int.

São Paulo, 03 de abril de 2017.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**

**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 17 de abril de 2017.

Eu, \_\_\_\_, Roberto Misaki, Escrevente Técnico Judiciário.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

### EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP - BRASIL

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, em atenção à decisão de fl. 2.909, expor e requerer o seguinte:

1 – No dia 17/4/2017, o prefeito do Município de São Paulo, João Doria Jr., compareceu à Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social para tratar da questão do Parque Augusta. Na oportunidade, discutiram-se soluções para a aquisição ou permissão da área.

2 – Ocorre que o alcaide necessita do prazo de 30 dias para que possa reunir elementos e, assim, apresentar eventual proposta de solução definitiva da questão nestes autos.

2 – Isto posto, requer o Ministério Público o cancelamento da audiência para a presente data e sua redesignação para outra oportunidade, em, pelo menos, 30 dias.

São Paulo, 18 de abril de 2017.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Ação Civil Pública - autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.

A Municipalidade de São Paulo, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., manifestar e requerer o que segue.

Somente hoje (18/04/2017) foi disponibilizado, e só se haveria de considerar publicado em 19/04, o r. despacho de Vossa Excelência, designando audiência para o próprio dia de hoje.

Considerando essa circunstância, restou impossível organizar a participação das autoridades municipais competentes à audiência.

As tratativas necessárias, no âmbito administrativo, visando a uma eventual composição ainda estão em andamento, como se verifica com a informação que ora consta no portal do Ministério Público de São Paulo, cujo link segue abaixo.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

[http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/noticias/noticia?id\\_noticia=16839096&id\\_grupo=118](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/noticias/noticia?id_noticia=16839096&id_grupo=118)

Em razão de todo o exposto, a Municipalidade de São Paulo vem a Vossa Excelência, respeitosamente, requerer o adiamento da audiência.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 18 de abril de 2017

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município – DEMAP 21  
OAB/SP 134.727



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**TERMO DE AUDIÊNCIA**

Reclamação: **1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Albatroz - Investimentos Imobiliarios Ltda, Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e Prefeitura do Município de São Paulo**  
 Data da audiência: 18/04/2017 às 14:30h

Nesta terça-feira, 18 de abril de 2017, nesta cidade, na sala de audiência do juízo de direito da 13ª Vara da Fazenda Pública, sob presidência do(a) MM.<sup>(a)</sup> Juiz(a) de Direito, Dr.<sup>(a)</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi, comigo, escrevente abaixo nomeado, foi aberta a *Audiência de Conciliação*, nos autos da ação e entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, compareceram, por seus procuradores regularmente constituídos Albatroz - Investimentos Imobiliarios Ltda, Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e Prefeitura do Município de São Paulo, por seu procurador regularmente constituído Dr. Luis Ordas Lorigo OAB 134727/SPCaio Mario Fiorini Barbosa OAB 162538/SPCaio Mario Fiorini Barbosa OAB 162538/SPMarina Magro Beringhs Martinez OAB 169314/SP, Dr. Marcelo Terra, OAB/SP 53.205. Representando o Ministério Público, Dr. Silvio Antônio Marques.

Abertos os trabalhos, pelo juiz foi dito:

Considerando o teor da manifestação do Ministério Público encartada aos autos nesta data (fls. 2913), defiro o requerido e redesigno a audiência conciliatória para 21/06/2017, às 15h00. Saem os presentes intimados. Sem prejuízo, publique-se.

Nada mais. Lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, \_\_\_\_\_, Jaqueline Frutuoso Vieira, Escrevente Técnico Judiciário, digitei e subscrevi.

São Paulo, 18 de abril de 2017.

MM.<sup>(a)</sup> Juiz(a): Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi (*assinatura digital*)

Requerente:

Advogado do Requerente:

Requerido:

Advogado do Requerido:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 12 de maio de 2017.

Eu, \_\_\_\_, Roberto Misaki, Escrevente Técnico Judiciário.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP -  
BRASIL**

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, em atenção ao despacho de fl. 2.922, requerer que se aguarde a audiência de tentativa de conciliação de 21/6/2017, conforme termo de fl. 2.919.

São Paulo, 17 de maio de 2017.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP -  
BRASIL**

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **ACÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, vem à presença de Vossa Excelência requerer:

1 - O adiamento da audiência de 21/6/2017, considerando as tratativas entre a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO e as demandadas, com a participação do próprio autor, visando à solução consensual do objeto da presente ação civil pública, inclusive com eventual permuta entre os terrenos que formam o Parque Augusta e uma área pública a ser definida.

2 - Que a próxima audiência de tentativa de conciliação seja designada após o dia 28/7/2017, tendo em vista o tempo necessário para a avaliação dos bens e contrapartidas, bem como todos os requisitos necessários à concretização de eventual permuta.

Nestes termos,

p. deferimento.

São Paulo, 13 de junho de 2017.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça

**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

 Mário Sérgio Duarte Garcia  
 Mário de Barros Duarte Garcia  
 Sílvia Poggi de Carvalho  
 Roberto Junqueira S. Ribeiro  
 Natália Japur  
 Lucia Silveira Frias  
 Ricardo Luiz Iasi Moura  
 Wilson de Toledo Silva Jr  
 Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
 Guilherme Caffaro Terra  
 Antonio Carlos Petto Junior  
 Alexander Fernandes de Andrade  
 Adriana Siqueira Fausto  
 Juliana Oide Pestana  
 Cesar Augusto Alckmin Jacob  
 Raquel Guerreiro Braga  
 Paulo Roberto Fogarolli Filho  
 Lucas Tavella Michelin  
 Marina Primiano Benassi  
 Marina Capote Valente

 Luiz Arthur Caselli Guimarães  
 Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
 Flávio Augusto Cicivizzo  
 Paola M Szanto Mendes dos Santos  
 Eliane Ribeiro Gago  
 Renata Lorena Martins de Oliveira  
 Douglas Nadalini da Silva  
 Natalie Collet Feitosa Lange  
 Francisco Ribeiro Gago  
 Ana Cristina de Moura Carvalho  
 Arthur Liske  
 José Antônio Costa Almeida  
 Fernanda Mayrink Carvalho  
 Gabriela Braz Aidar  
 Nathália de Oliveira Dias Soares  
 Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
 Gabriel Bortolato  
 Raphael Bittar Arruda  
 Pedro Rizzo Batlouni

 Marcelo Terra  
 Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
 José Carlos Baptista Puoli  
 Anna Christina Jimenez Pereira  
 Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
 Caio Mário Fiorini Barbosa  
 Vanessa Scuro  
 Jayr Viegas Gavaldão Jr  
 Flávio Cascaes de Barros Barreto  
 Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
 Francisco Capote Valente  
 José Guilherme G. Siqueira Dias  
 Marcelino André Stein  
 Fernanda Inhasz  
 Gabriela Ordine Frangiotti  
 Thiago Borges Marra  
 Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
 Daniel Luiz Yarshell  
 Marcella Corrêa Martins  
 Pedro Pereira de Moraes Pacheco

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA**, por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, manifestam concordância com o pedido do MP formulado às *fls.2926* de **redesignação da audiência de conciliação** (agendada para o dia 21/06/17, às 15h00).

Termos em que, requerendo a liberação da pauta de audiência de 21/06/17, às 15h00, bem como a designação de nova data,

Pedem deferimento.

São Paulo, 14 de junho de 2017

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº162.538**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Ação Civil Pública - autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.

A Municipalidade de São Paulo, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue.

Considerando as tratativas entre a Municipalidade de São Paulo com o Ministério Público e com as sociedades empresárias demandadas, visando à composição no presente processo, e tendo em vista o tempo necessário para análise de medidas quanto a eventual permuta de imóveis para viabilização da implantação do Parque Augusta, o Município concorda com o Ministério Público e com as demandadas quanto a ser adiada a audiência de 21/06/2017.

Em razão do exposto, a Municipalidade de São Paulo requer seja redesignada a audiência para prazo razoável após o dia 28 de julho de 2017, quando as partes poderão ter elementos para eventual celebração da avença.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 14 de junho de 2017

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município – DEMAP 21  
OAB/SP 134.727





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS  
 MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Alberto Alonso Muñoz.

Vistos.

Fls. 2926/2929: ante a manifestação das partes, **a audiência de conciliação faz-se redesignada para o dia 02/08/2017, às 15h00.**

Int.

São Paulo, 19 de junho de 2017.

**Maria Gabriella Pavlópoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**

**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 20 de junho de 2017.

Eu, \_\_\_\_, Roberto Misaki, Escrevente Técnico Judiciário.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP -  
BRASIL**

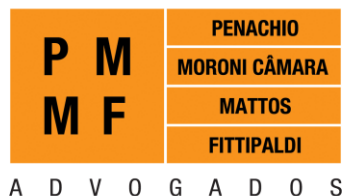
Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, vem à presença de Vossa Excelência esclarecer que está ciente da data da audiência de tentativa de conciliação (2/8/2017, às 15h00).

São Paulo, 13 de junho de 2017.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça



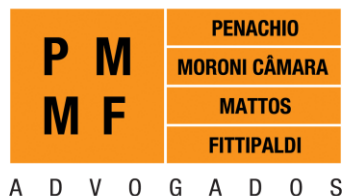
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª. VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Autos nº. 1017163-55.2016.8.26.0053  
(Ação Civil Pública)

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (“AMACON”)**, já qualificada, por seus advogados abaixo assinados, nos autos da **Ação Civil Pública** que o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (“MP”)** propôs contra **ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“ALBATROZ”)** e **FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“FLAMINGO”)**, já qualificados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Em 31/10/2016, a AMACON requereu a sua admissão nos presentes autos como *Amicus Curiae* (folhas 2843 a 2856).





Instado a se manifestar, o MP manifestou sua concordância com o pedido de ingresso em 10/2/2017, ressaltando, curiosamente, que a AMACON seria contra a implantação do Parque Augusta (folhas 2878 a 2900).

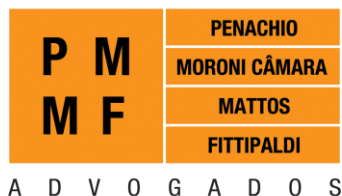
Essa ressalva, porém, não condiz com a realidade.

A AMACON jamais foi contra implantação do Parque Augusta, muito pelo contrário, o que pretendeu, e ainda pretende, é que um parque seja implantado no local dentro do menor prazo e nas melhores condições possíveis, pouco importando se pela iniciativa pública ou privada.

O que não concorda a AMACON é que a situação do imóvel continue como está há anos, ou seja, com enorme risco à saúde e segurança dos moradores do bairro e demais frequentadores.

Isso parece não ter entendido o MP, assim como a Sra. Ana Dulce Pitan Maraschin, que apresentou, perante esse mesmo MP, pedido de sindicância visando fazer uma verdadeira devassa na vida da AMACON, por meio da quebra de sigilo bancário e telefônico, investigação de suas contas, entre outros delírios (Doc. 01), o que foi prontamente respondido pela AMACON nos autos do PJPP – CAP 121/2015 – 4 PJ (Doc. 02) e que poderá ser objeto de oportuno pedido de reparação civil e criminal.

Seja como for, diante do atual cenário - notícias de um possível acordo para a criação do Parque Augusta, agressões gratuitas praticadas pela Sra. Ana Dulce Pitan Maraschin e ausência de decisão até o momento sobre o pedido de ingresso como



*amicus curiae* -, a AMACON entende por bem delimitar a sua participação na demanda, de modo a se insurgir, apenas e tão-somente, em relação à pretendida entrega do Parque Augusta, após a implementação, à auto-gestão.

Tal modelo, obviamente, poderá ser extremamente danoso tanto ao Parque Augusta, quanto aos seus usuários, na medida em que, fatalmente, a gestão cairá nas mais de pessoas como Sra. Ana Dulce Pitan Maraschin, cujo *modus operandi* está muito claro do seu delirante pedido de sindicância apresentado ao MP.

Dessa forma, a AMACON reitera o seu pedido de intervenção a título de *amicus curiae*, nos exatos termos do que dispõe o artigo 138 do CPC/2015, agora não mais para sejam julgados improcedentes os pedidos formulados nesta demais, mas sim para que o Parque Augusta, após a sua implementação, não seja entregue à auto-gestão.

Outrossim, requer-se que todas as comunicações, notificações e/ou intimações sejam expedidas em nome dos advogados da AMACON abaixo assinados, com escritório na Cidade de São Paulo, SP, na Rua Correia Dias, 184, 7º. Andar, sob pena de nulidade.

N. termos,  
p. deferimento.

São Paulo, 14 de julho de 2017.

Helder Moroni Câmara  
OAB/SP 173.150

Ulisses Penachio  
OAB/SP 174.064

**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

Mário Sérgio Duarte Garcia  
 Mário de Barros Duarte Garcia  
 Sílvia Poggi de Carvalho  
 Roberto Junqueira S. Ribeiro  
 Natália Japur  
 Lucia Silveira Frias  
 Ricardo Luiz Iasi Moura  
 Wilson de Toledo Silva Jr  
 Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
 Guilherme Caffaro Terra  
 Antonio Carlos Petto Junior  
 Alexander Fernandes de Andrade  
 Adriana Siqueira Fausto  
 Juliana Oide Pestana  
 Cesar Augusto Alckmin Jacob  
 Raquel Guerreiro Braga  
 Paulo Roberto Fogarolli Filho  
 Lucas Tavella Michelin  
 Marina Primiano Benassi  
 Marina Capote Valente

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
 Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
 Flávio Augusto Cicivizzo  
 Paola M Szanto Mendes dos Santos  
 Eliane Ribeiro Gago  
 Renata Lorena Martins de Oliveira  
 Douglas Nadalini da Silva  
 Natalie Collet Feitosa Lange  
 Francisco Ribeiro Gago  
 Ana Cristina de Moura Carvalho  
 Arthur Liske  
 José Antônio Costa Almeida  
 Fernanda Mayrink Carvalho  
 Gabriela Braz Aidar  
 Nathália de Oliveira Dias Soares  
 Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
 Gabriel Bortolato  
 Raphael Bittar Arruda  
 Pedro Rizzo Batlouni

Marcelo Terra  
 Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
 José Carlos Baptista Puoli  
 Anna Christina Jimenez Pereira  
 Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
 Caio Mário Fiorini Barbosa  
 Vanessa Scuro  
 Jayr Viegas Gavaldão Jr  
 Flávio Cascaes de Barros Barreto  
 Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
 Francisco Capote Valente  
 José Guilherme G. Siqueira Dias  
 Marcelino André Stein  
 Fernanda Inhasz  
 Gabriela Ordine Frangiotti  
 Thiago Borges Marra  
 Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
 Daniel Luiz Yarshell  
 Marcella Corrêa Martins  
 Pedro Pereira de Moraes Pacheco

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
 PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA**, por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, requerem a juntada do incluso instrumento de mandato e do comprovante de pagamento das custas respectivas.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 02 de agosto de 2017

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**TERMO DE AUDIÊNCIA**

Reclamação: **1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Albatroz - Investimentos Imobiliarios Ltda, Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e Prefeitura do Município de São Paulo**  
 Data da audiência: 02/08/2017 às 15:00h

Nesta quarta-feira, 02 de agosto de 2017, nesta cidade, na sala de audiência do juízo de direito da 13ª Vara da Fazenda Pública, sob presidência do(a) MM.<sup>(a)</sup> Juiz(a) de Direito, Dr.<sup>(a)</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi, comigo, escrevente abaixo nomeado, foi aberta a *Audiência de Conciliação*, nos autos da ação e entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, compareceu MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, representado pelos Promotores de Justiça Dr. Silvio Antônio Marques, Jose Carlos Guillem Blat e Valter Foletto Santin, e Albatroz - Investimentos Imobiliarios Ltda, Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e Prefeitura do Município de São Paulo, por seu procurador regularmente constituído Dr. Luis Ordas Lorigo OAB 134727/SPCaio Mario Fiorini Barbosa OAB 162538/SPCaio Mario Fiorini Barbosa OAB 162538/SP Dr. Marcelo Terra OAB/SP 53.205. Como prepostos da Requerida Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda – Rafaella Mundim Nogueira de Carvalho e Piero Julian dos Santos Sevilla. Como preposto da Requerida Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda – Antonio Setim. Pela Municipalidade, presente o Sr. Procurador Geral do Município Ricardo Ferrari Nogueira.

Abertos os trabalhos, foi exposto todo o quadro de diálogo mantido entre as partes, com o Ministério Público e técnicos. Foi sugerida a indicação de peritos do Juízo com vistas a celeridade que o caso reclama. Pela Juíza foi dito que a nomeação de peritos depende da prévia definição dos empreendimentos, equipamentos e serviços que a negociação eventualmente a ser celebrada entre as partes envolva. Fica registrado que a este Juízo restou comprovada a transparência até agora mantida em todos os diálogos. Assim sendo, antes de definir qual a natureza da perícia a ser realizada, as partes apresentarão ao Juízo, no prazo de 10 (dez) dias, por escrito, os termos envolvidos no pretendido acordo. Após este prazo o Ministério Público deverá tomar ciência da manifestação conjunta entre Prefeitura e Construtoras, vindo os autos conclusos para deliberação. Saem os presentes intimados.

Nada mais. Lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, \_\_\_\_\_, Jaqueline Frutuoso Vieira, Escrevente Técnico Judiciário, digitei e subscrevi.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

São Paulo, 02 de agosto de 2017.

MM.<sup>(a)</sup> Juiz(a): Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi (*assinatura digital*)

Requerente:

Advogado do Requerente:

Requerido:

Advogado do Requerido:

1.

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Albatroz"), FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Flamingo") e MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO ("Municipalidade")**, conjuntamente, em atenção ao r. despacho proferido em audiência realizada em 02 de agosto de 2017, por meio do qual se determinou que as Partes apresentassem, "*por escrito, os termos envolvidos no pretendido acordo*", de modo que, então, seja possível a este MM. Juízo "*definir qual a natureza da perícia a ser realizada*", expõem o que segue.

1. Durante referida audiência, as partes notificaram suas tratativas visando a celebração de um acordo, mediante a assinatura preliminar de um Protocolo de Intenções, que se concretizou no último dia 4 de agosto, conforme amplamente noticiado na mídia.

2 Os termos envolvidos no pretendido acordo são os que constam no referido Protocolo de Intenções, que segue em anexo.

3. Em acréscimo, cabe informar que a apuração dos valores de mercado dos imóveis e dos dois negócios imobiliários já está em curso por intermédio de perícias pela Municipalidade e pelas empresas Albatroz e Flamingo. Acerca das premissas de avaliação, foram fixadas as seguintes (consoante ata de reunião de 19/06/2017):



2.

3.1) A avaliação dos terrenos que constituem o objeto da permuta será feita pelo método involutivo, mediante estudo de viabilidade técnico-econômica para aferição dos respectivos valores de mercado;

3.2) A avaliação considerará, em relação ao terreno de propriedade particular, para a definição do empreendimento imobiliário passível de desenvolvimento, os projetos arquitetônicos em processo de aprovação pelo Município, conforme processos nº 2002-0.176.233-8 e nº 2002-0.176.230-3, tendo atendido aos respectivos legais vigentes;

3.3) Da avença pretendida haverá, em favor do Município, as contrapartidas referidas no Protocolo de Intenções;

3.4) Poderão ser indicadas alterações na área do terreno municipal a ser incluído na permuta, assim como alterações de parâmetros urbanísticos a constar do PIU, a fim de que as contrapartidas sejam custeadas integralmente pelos empreendedores privados, preservados os indicadores de resultado aferidos para o empreendimento imobiliário projetado na área de sua propriedade. Os indicadores a serem utilizados deverão ser definidos na avaliação.

4 Formalizado o Protocolo de Intenções, a Municipalidade e as empresas Flamingo e Albatroz já iniciaram a tomada de algumas providências, especialmente a realização das avaliações dos dois negócios imobiliários.

5. Nos termos da Cláusula Quarta do Protocolo de Intenções, com o propósito de amigavelmente encerrar a presente Ação Civil Pública, assim como os inquéritos civis n.º 121/2015, 014/2006 e as Ações Populares n.ºs 0032086-11.2013.8.26.0053 e 1009214-14.2015.8.26.0053, as empresas Albatroz e Flamingo assumirão, na escritura de permuta ou em documento apartado firmado concomitantemente, a obrigação de fazer ali descrita.



3.

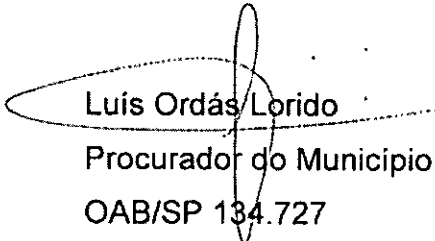
6. Feitos tais esclarecimentos, pertinentes ao objeto do possível acordo, as Partes esclarecem que o quanto exposto acima não representa reconhecimento de procedência das alegações ou confissão dos fatos alegados pelo MP e/ou terceiros, no âmbito da presente demanda ou de qualquer outra ou no bojo dos referidos inquéritos civis ou qualquer outro.


7. Sublinham, ainda, que as partes estão empenhadas em conferir total transparência aos atos relativos à eventual composição no presente.


Termos em que, pedem a designação urgente de perito de confiança de V.Exa. para acompanhamento dos trabalhos técnicos em curso, bem como a remessa dos autos ao Ministério Público do Estado de São Paulo,

Pedem deferimento.

São Paulo, 15 de agosto de 2017.

  
Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município  
OAB/SP 134.727

  
P.P. Marcelo Terra  
OAB/SP 53.205

  
Caio Mário Fiorini Barbosa  
OAB/SP 162.538





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
 VIADUTO DONA PAULINA, 80, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-020

### CONCLUSÃO

Em 05 de setembro de 2017.

faço estes autos conclusos ao(a) MM.(ª)Juiz(a)de Direito,

Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscr.

#### DECISÃO

Processo nº:	<b>1017163-55.2016.8.26.0053 - Ação Civil Pública</b>
Requerente:	<b>MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO</b>
Requerido:	<b>Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros -</b>

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Ao MP.

Int.

São Paulo, 05 de setembro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



# MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

## EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP - BRASIL

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer o seguinte:

1 – Após a audiência de fls. 2.970/2.974, a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** e as empresas **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** passaram a verificar a possibilidade de um acordo para a resolução definitiva da questão do Parque Augusta, tratada nestes autos e nos autos da ação popular, os quais tramitam em *simultaneus processus*. Naquela oportunidade, foi deferido por este Juízo o prazo de 10 dias para a apresentação das informações básicas com vistas à nomeação de um perito, cujos honorários serão pagos pelas empresas demandadas.

2 – A fls. 2.972/2.974, a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** e as empresas **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** apresentaram



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

manifestação conjunta no sentido de que foi formalizado um Protocolo de intenções, com a ciência do Ministério Público, em 4/8/2017.

3 – Considerando as informações já encaminhadas aos autos, necessário se faz nomear um perito ou empresa especializada em avaliações imobiliárias. Todavia, diante das especificidades do caso, o *expert* deverá ter ampla experiência no mercado imobiliário da Capital paulista. A avaliação deverá envolver os parâmetros estabelecidos nos itens 3.1 a 3.4 de fl. 2.973.

4 – Todavia, não se encontram nos autos os documentos sobre os detalhes dos empreendimentos que poderão ser construídos pelas empresas FLAMINGO e ALBATROZ no terreno municipal localizado na Rua do Sumidouro, nesta Capital, que poderá ser desafetado e as contrapartidas que serão oferecidas pelas demandadas à MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO. Sem as referidas informações, aliás, o próprio Ministério Público não poderá realizar sua perícia, por intermédio do CAEx – Centro de Apoio Operacional à Execução.

5 – Isto posto, requer o Ministério Público:

A) a nomeação de um perito ou empresa de perícias que possa realizar as avaliações referidas nos documentos de fls. 2.972/2.988.

B) a intimação da MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO e das empresas FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. para que, em 10 dias, juntem os documentos necessários à avaliação.

C) nova “vista” oportunamente.

São Paulo, 27 de setembro de 2017.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Tem-se dos autos que as partes estão empenhadas para a tentativa de uma solução amigável. O diálogo envolve análise da possibilidade de permuta de imóveis e contra-prestações, como se verifica no Protocolo de Intenções firmado entre a Prefeitura do Município de São Paulo, Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda e Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda, com a ciência do Ministério Público (folhas 2975/2988).

É sabido que tal negociação pode ser realizada extrajudicialmente. No entanto, as partes não dispensam a homologação judicial.

Para a homologação pleiteada, este Juízo fixará especial atenção à legalidade dos atos bem como equivalência de valores. Sob o enfoque da Municipalidade, tem-se a natureza pública do seu interesse. O que traduz a impossibilidade de prejuízos ao erário público.

Para aferir a equiparação dos valores relacionados aos imóveis e contraprestações envolvidos no Protocolo de Intenções, mister se faz a realização de perícia técnica. A perícia será realizada em duas etapas;





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**I. QUANTO À PRIMEIRA FASE.**

A primeira fase será voltada à avaliação dos imóveis cuja permuta se pretende realizar, descritos na Cláusula Primeira do Protocolo de Intenções (folhas 2975/2988). Às partes caberá delimitar a área pública envolvida de sorte a propiciar exatidão na avaliação pericial.

Para tanto, **nomeio** o sr. Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade.

Concedo às partes o prazo de cinco dias para indicação de **assistentes técnicos** e apresentação de **quesitos**.

São **quesitos do Juízo**:

A) Definir o valor unitário atual dos terrenos pertencentes a Flamingo – Investimentos Imobiliários Ltda e Albatroz – Investimentos Imobiliários Ltda, definidos no item 1.2.A e 1.2.B do Protocolo de Intenções de folhas 2975/2988. Definir, igualmente, o valor da respectiva gleba.

B) Definir o valor do terreno ofertado pela Municipalidade, ainda pendente de definição, mencionado no item 1.1 do Protocolo de Intenções de folhas 2975/2988. Definir, igualmente, o valor da respectiva gleba.

**Prazo** para conclusão desta etapa: 30 dias contados da definição da área pública a ser objeto da permuta.

Fixo os **honorários periciais provisórios** em R\$13.000,00, a serem depositados pelas empresas requeridas no prazo de dez (10) dias. Quando da conclusão desta etapa da prova técnica, o Sr. Perito poderá apresentar a estimativa de honorários definitivos.

Ao Sr. Perito deverá observar o teor do **artigo 466, parágrafo 2º**, do Código de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Processo Civil, comprovando-se nos autos.

**2. QUANTO À SEGUNDA ETAPA DA PERÍCIA.**

Sem prejuízo do quanto estabelecido, mister se faz a indicação pormenorizada das contrapartidas a serem desenvolvidas pelas empresas requeridas para que a respectiva avaliação e, com isso, para que sejam consideradas para análise das condições que amparem a regularidade da permuta pretendida.

Assim sendo, no *prazo máximo de 50 dias*, apresentem, as partes, em conjunto e com a anuência do Ministério Público, todos os anteprojetos e/ou projetos básicos das obras e serviços envolvidos.

No que toca aos serviços de manutenção, as partes deverão apresentar, no mesmo prazo de 50 dias, orçamento ou documento hábil que contemple todos os serviços envolvidos.

Atendidos os itens anteriores, dar-se-á início à segunda etapa da desta fase de avaliação.

Int.

São Paulo, 29 de setembro de 2017.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Nesta data, o patrono de uma das Requeridas compareceu perante este Juízo indicando a necessidade de delimitação de elementos fáticos e técnicos para efetiva realização do trabalho pericial deferido em decisão de fls. 2996 a 2998.

Desta feita, prezando pelo princípio da cooperação, positivado no art. 6º do Diploma Processual vigente, e em ato conjunto de saneamento e organização do processo (art. 357, §3º CPC), complemento à decisão de fls. 2996 a 2998, a qual se mantém em sua integralidade e anteriores determinações, designando audiência para 26/10/2017, às 15h00. Referido ato terá por finalidade a fixação de pontos a serem esclarecidos pelo perito judicial, otimizando os atos futuros e garantindo um apresentação jurisdicional mais célere.

Providencie a Serventia a intimação do perito judicial. As partes poderão fazer-se acompanhadas por seus respectivos assistentes técnicos.

Int.

São Paulo, 05 de outubro de 2017.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

**I** – Para melhor adequação da pauta deste Juízo, a audiência designada em decisão de fls. 2999 faz-se redesignada para 08/11/2017, às 14h30. Providencie a Serventia as intimações necessárias.

**II** – Para regularização dos autos, providencie a Z. Serventia a publicação da decisão de fls. 2996/2998.

**III.** E, em revisão a esta decisão, amplio o prazo para apresentação de quesitos, tendo como termo final o dia 13/11/2017.

Int.

São Paulo, 11 de outubro de 2017.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

Mário Sérgio Duarte Garcia  
 Mário de Barros Duarte Garcia  
 Sílvia Poggi de Carvalho  
 Roberto Junqueira S. Ribeiro  
 Natália Japur  
 Lucia Silveira Frias  
 Ricardo Luiz Iasi Moura  
 Wilson de Toledo Silva Jr  
 Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
 Guilherme Caffaro Terra  
 Antonio Carlos Petto Junior  
 Alexander Fernandes de Andrade  
 Adriana Siqueira Fausto  
 Fernanda Inhasz  
 Gabriela Ordine Frangiotti  
 Thiago Borges Marra  
 Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
 Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
 Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
 Flávio Augusto Cicivizzo  
 Paola M Szanto Mendes dos Santos  
 Eliane Ribeiro Gago  
 Renata Lorena Martins de Oliveira  
 Douglas Nadalini da Silva  
 Natalie Collet Feitosa Lange  
 Francisco Ribeiro Gago  
 Ana Cristina de Moura Carvalho  
 Arthur Liske  
 José Antônio Costa Almeida  
 Marcelino André Stein  
 Cesar Augusto Alckmin Jacob  
 Raquel Guerreiro Braga  
 Paulo Roberto Fogarolli Filho  
 Lucas Tavella Michelan  
 Pedro Rizzo Batlouni  
 Marina Capote Valente

Marcelo Terra  
 Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
 José Carlos Baptista Puoli  
 Anna Christina Jimenez Pereira  
 Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
 Caio Mário Fiorini Barbosa  
 Vanessa Scuro  
 Jayr Viegas Gavaldão Jr  
 Flávio Cascaes de Barros Barreto  
 Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
 Francisco Capote Valente  
 José Guilherme G. Siqueira Dias  
 Gabriela Braz Aidar  
 Nathália de Oliveira Dias Soares  
 Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
 Gabriel Bortolato  
 Raphael Bittar Arruda  
 Marcella Corrêa Martins

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
 PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA**, por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, em atenção aos r. despachos de fls. 2996/2998, 2999 e 3001, indicam, para exercício da função de **assistente técnico**, o engenheiro civil **OCTÁVIO GALVÃO NETO**, inscrito no **CREA sob n.º 76524D**, com escritório na Rua Augusta, 1939, cj. 23, CEP 01413-000, tel. 3083.5561, fax. 3088.1883, e-mail: [ogalvao@terra.com.br](mailto:ogalvao@terra.com.br).

Esclarecem, a propósito, que os quesitos serão apresentados até 13 de novembro de 2017 (conforme r. despacho de fl. 3001), posteriormente à audiência designada para 08 de novembro de 2017, oportunidade em que será feita “a fixação de pontos a serem esclarecidos pelo perito judicial, otimizando os atos futuros”, bem como se debaterá e deliberará a respeito de eventual apresentação de anteprojetos e/ou projetos básicos das obras e serviços envolvidos.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 16 de outubro de 2017

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP**

**Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053**  
**Ação Civil Pública**  
**Ministério Público do Estado de São Paulo**  
**Municipalidade de São Paulo**  
**Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.**  
**Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.**

**A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, indicar como profissional que atuará como **assistente-técnico da Municipalidade** no processo, para acompanhamento do trabalho pericial, o Sr. **Marcelo Fonseca Ignatios**, Arquiteto e Urbanista, com inscrição no CAU n. 664.588, *e-mail*: [mignatios@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:mignatios@spurbanismo.sp.gov.br), com endereço na Rua São Bento, 405, conjunto 163b, nesta Capital, telefone (11) 3113-7505.

Outrossim, como medida de total transparência e boa-fé, a Municipalidade informa que a Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - BIRJ - Empresa Brasileira de Avaliações, terceira incumbida de elaborar a avaliação dos imóveis que poderão fazer parte do acordo, já apresentou o **laudo com a avaliação de ambos os imóveis**, conforme o documento anexo, cuja juntada ora requer, para subsídio do Juízo e dos trabalhos periciais.

A Municipalidade de São Paulo apresentará os seus quesitos à perícia em 13/11/2017, consoante os r. despachos de fls. 2999 e 3001, como foi acordado entre as partes e o Juízo, visando à otimização dos atos do processo.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 19 de outubro de 2017.

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município - DEMAP 21  
OAB/SP 134.727

**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

Mário Sérgio Duarte Garcia  
 Mário de Barros Duarte Garcia  
 Sílvia Poggi de Carvalho  
 Roberto Junqueira S. Ribeiro  
 Natália Japur  
 Lucia Silveira Frias  
 Ricardo Luiz Iasi Moura  
 Wilson de Toledo Silva Jr  
 Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
 Guilherme Caffaro Terra  
 Antonio Carlos Petto Junior  
 Alexander Fernandes de Andrade  
 Adriana Siqueira Fausto  
 Fernanda Inhasz  
 Gabriela Ordine Frangiotti  
 Thiago Borges Marra  
 Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
 Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
 Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
 Flávio Augusto Cicivizzo  
 Paola M Szanto Mendes dos Santos  
 Eliane Ribeiro Gago  
 Renata Lorena Martins de Oliveira  
 Douglas Nadalini da Silva  
 Natalie Collet Feitosa Lange  
 Francisco Ribeiro Gago  
 Ana Cristina de Moura Carvalho  
 Arthur Liske  
 José Antônio Costa Almeida  
 Marcelino André Stein  
 Cesar Augusto Alckmin Jacob  
 Raquel Guerreiro Braga  
 Paulo Roberto Fogarolli Filho  
 Lucas Tavella Michelan  
 Pedro Rizzo Batlouni  
 Marina Capote Valente

Marcelo Terra  
 Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
 José Carlos Baptista Puoli  
 Anna Christina Jimenez Pereira  
 Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
 Caio Mário Fiorini Barbosa  
 Vanessa Scuro  
 Jayr Viegas Gavaldão Jr  
 Flávio Cascaes de Barros Barreto  
 Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
 Francisco Capote Valente  
 José Guilherme G. Siqueira Dias  
 Gabriela Braz Aidar  
 Nathália de Oliveira Dias Soares  
 Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
 Gabriel Bortolato  
 Raphael Bittar Arruda  
 Marcella Corrêa Martins

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
 PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS  
 IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
 LTDA.,** por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, vêm, respeitosamente, aduzir e requerer o quanto segue.

1. Aqui, relembrando, as Peticionárias e a Prefeitura ajustaram que, uma vez formalizado o Protocolo de Intenções (*fls. 2975/2988*), iniciariam a tomada de algumas providências, especialmente a realização das avaliações dos dois negócios imobiliários.



2. Dessa maneira, na linha do quanto combinado entre elas, as Peticionárias requerem a juntada dos inclusos laudos de avaliação dos dois negócios imobiliários nos terrenos da “Rua Augusta” e de “Pinheiros”, elaborados pelo assistente técnico das Peticionárias, o renomado eng. Octavio Galvão Neto (docs. 01 e 02).

3. Além do mais, em consulta junto aos autos digitais desta ação civil pública, as Peticionárias constataram que a Municipalidade, às fls. 3004/3238, indicou o arquiteto Marcelo Fonseca Ignatios para o cargo de assistente técnico e, na linha do que fora combinado, apresentou laudo de avaliação dos dois negócios imobiliários, elaborado pela Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro – BIRJ – Empresa Brasileira de Avaliações.

4. Sobre o laudo de avaliação apresentado pela Prefeitura, as Peticionárias registram que, no momento oportuno, apresentarão suas críticas, especialmente em razão de algumas premissas fáticas equivocadas nele constantes.

5. Além do mais, como medida preparatória à audiência designada para o dia 08/11/2017, onde comparecerão perante V. Exa., as partes, acompanhadas de seus respectivos assistentes técnicos, e o sr. Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade, perito judicial nomeado para o cargo, para que todos os envolvidos tenham ciência prévia, as Peticionárias requerem a juntada do incluso “*paper*” com a relação das contrapartidas e as respectivas estimativas de custos.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2017.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Na análise preparatória dos autos para a audiência designada, esta magistrada deparou-se com a juntada de petição com inúmeras questões técnicas. Por certo que a solenidade agendada buscará traçar diretrizes para a prova técnica. Para tanto, este Juízo necessita ter maior compreensão do quanto exposto para melhor estudo sobre os métodos de avaliação propostos. Considerando a insuficiência de prazo para o respectivo estudo, suspendo a decisão que designou a audiência. Oportunamente, retornem para nova deliberação.

Int.

São Paulo, 01 de novembro de 2017.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Chamo o feito à ordem.

I - Constam nos autos três pedidos de intervenção de terceiros, na condição de amicus curiae, com fulcro no art. 138 do Diploma Processual, formulados por MOVIECO MOVIMENTO ECOLOGICO (fls. 2710/2712), SAMORCC – Sociedade dos Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro Cerqueira César (fls. 2768/2779) e AMACON – Associação de Moradores e Amigos do Bairro da Consolação e Adjacências (fls. 2843/2856).

O referido dispositivo legal estipula critérios objetivos e subjetivos a legitimar a inclusão daquele terceiro no feito, na condição de interveniente. Observa-se que os requisitos objetivos, quanto às três pessoas jurídicas que se manifestaram, estão presentes – são dotados de personalidade jurídica e estão devidamente representados processualmente, por advogados regularmente constituídos.

Quanto aos critérios subjetivos, inequívoca a relevância e repercussão social do tema tratado nestes autos, o qual se faz constantemente retratado nos mais diversos meios de comunicação, ante o inequívoco impacto social, econômico, ambiental e urbanístico, além do interesse público correlato à utilização de orçamento ou patrimônio municipal nas definições a serem adotadas na presente demanda. Ademais, os grupos ora identificados são compostos por pessoas que detêm conhecimentos técnicos que podem se mostrar de grande valia a este Juízo no desenvolvimento da atividade da prestação jurisdicional evocada.

Desta feita, defiro os pedidos de intervenção de terceiro, na condição de amicus curiae, formulados pelas entidades ora especificadas. Nos termos do §2º do art. 138, passo a definir os poderes dos referidos intervenientes:

- 1) Providencie a Z. Serventia a anotação dos nomes dos patronos constituídos pelos intervenientes, para que passem a ser intimados de todos os atos processuais a partir de então.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

- 2) Os intervenientes terão ciência de todos os andamentos processuais. Contudo, não terão palavra em audiências – as quais poderão fazer-se representar por patronos e prepostos. Poderão eventualmente manifestar-se por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias após realização do ato.
- 3) No prazo comum de 15 (quinze) dias, intervenientes poderão manifestar-se nos autos, tomando conhecimento de seu teor até o presente momento.
- 4) As manifestações processuais deverão ser formuladas com parcimônia e concisão, prezando pelo bom andamento processual, priorizando manifestações solicitadas pelo Juízo, quando este solicitar a colaboração dos intervenientes. Eventuais abusos em manifestações que caracterizem tumulto processual determinarão a exclusão do interveniente responsável, sem prejuízo da aplicação de penalidades por má-conduta processual.
- 5) Os intervenientes serão convocados a manifestarem-se em momento anterior ao encerramento de atos instrutórios, em momento anterior a decisão de mérito ou previamente em eventual ocasião de composição entre as partes processuais.

II- Fls. 3004/3238: Ciência às partes, com prazo de 10 (dez) dias para eventual manifestação.

III- Fls. 3239/3678: Ciência ao MP, com prazo de 15 (quinze) dias para manifestação.

IV – Com o decurso dos prazos ora estipulados, tornem os autos conclusos para deliberações e designação de nova data de audiência.

Int.

São Paulo, 07 de novembro de 2017.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

Mário Sérgio Duarte Garcia  
 Mário de Barros Duarte Garcia  
 Sílvia Poggi de Carvalho  
 Roberto Junqueira S. Ribeiro  
 Natália Japur  
 Lucia Silveira Frias  
 Ricardo Luiz Iasi Moura  
 Wilson de Toledo Silva Jr  
 Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
 Guilherme Caffaro Terra  
 Antonio Carlos Petto Junior  
 Alexander Fernandes de Andrade  
 Adriana Siqueira Fausto  
 Fernanda Inhasz  
 Gabriela Ordine Frangiotti  
 Thiago Borges Marra  
 Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
 Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
 Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
 Flávio Augusto Cicivizzo  
 Paola M Szanto Mendes dos Santos  
 Eliane Ribeiro Gago  
 Renata Lorena Martins de Oliveira  
 Douglas Nadalini da Silva  
 Natalie Collet Feitosa Lange  
 Francisco Ribeiro Gago  
 Ana Cristina de Moura Carvalho  
 Arthur Liske  
 José Antônio Costa Almeida  
 Marcelino André Stein  
 Cesar Augusto Alckmin Jacob  
 Raquel Guerreiro Braga  
 Paulo Roberto Fogarolli Filho  
 Lucas Tavella Michelan  
 Pedro Rizzo Batlouni  
 Marina Capote Valente

Marcelo Terra  
 Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
 José Carlos Baptista Puoli  
 Anna Christina Jimenez Pereira  
 Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
 Caio Mário Fiorini Barbosa  
 Vanessa Scuro  
 Jayr Viegas Gavaldão Jr  
 Flávio Cascaes de Barros Barreto  
 Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
 Francisco Capote Valente  
 José Guilherme G. Siqueira Dias  
 Gabriela Braz Aidar  
 Nathália de Oliveira Dias Soares  
 Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
 Gabriel Bortolato  
 Raphael Bittar Arruda  
 Marcella Corrêa Martins

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
 PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS  
 IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
 LTDA.,** por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública**  
 em epígrafe proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, vêm,  
 respeitosamente, aduzir e requerer o quanto segue.

1. Por meio do r. Despacho de fl., V.Exa.  
 suspendeu a realização da audiência originalmente designada para o dia 07 de  
 novembro de 2017.

2. Na referida audiência, lembre-se, seriam fixados os pontos a serem esclarecidos pelo sr. Perito Judicial, otimizando atos futuros.

3. Com base nisso, em seguida, as Partes formulariam seus quesitos, apresentando-os até 13 de novembro de 2017.

4. Suspensa a audiência, necessária a definição de novo prazo para apresentação dos quesitos.

5. Nesse contexto, portanto, à luz da economia processual, respeitosamente requerem a fixação de novo prazo, a correr a partir da realização de nova audiência (pendente de designação), para a apresentação dos quesitos.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 13 de novembro de 2017.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**



**DUARTE GARCIA  
CASELLI GUIMARÃES  
TERRA ADVOGADOS**

Rua Funchal, 129 • 11º andar • Vila Olímpia  
04551-060 • São Paulo • SP • Brasil  
Tel.: (55 11) 3841-7500 • Fax: (55 11) 3846-5028  
www.dgctg.com.br

**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

Mário Sérgio Duarte Garcia  
Mário de Barros Duarte Garcia  
Sílvia Poggi de Carvalho  
Roberto Junqueira S. Ribeiro  
Natália Japur  
Lucia Silveira Frias  
Ricardo Luiz Iasi Moura  
Wilson de Toledo Silva Jr  
Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
Guilherme Caffaro Terra  
Antonio Carlos Petto Junior  
Alexsander Fernandes de Andrade  
Adriana Siqueira Fausto  
Fernanda Inhasz  
Gabriela Ordine Frangiotti  
Thiago Borges Marra  
Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
Flávio Augusto Cicivizzo  
Paola M Szanto Mendes dos Santos  
Eliane Ribeiro Gago  
Renata Lorena Martins de Oliveira  
Douglas Nadalini da Silva  
Natalie Collet Feitosa Lange  
Francisco Ribeiro Gago  
Ana Cristina de Moura Carvalho  
Arthur Liske  
José Antônio Costa Almeida  
Marcelino André Stein  
Cesar Augusto Alckmin Jacob  
Raquel Guerreiro Braga  
Paulo Roberto Fogarolli Filho  
Lucas Tavella Michelan  
Pedro Rizzo Batlouni  
Marina Capote Valente

Marcelo Terra  
Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
José Carlos Baptista Puoli  
Anna Christina Jimenez Pereira  
Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
Caio Mário Fiorini Barbosa  
Vanessa Scuro  
Jayr Viegas Gavaldão Jr  
Flávio Cascaes de Barros Barreto  
Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
Francisco Capote Valente  
José Guilherme G. Siqueira Dias  
Gabriela Braz Aidar  
Nathália de Oliveira Dias Soares  
Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
Gabriel Bortolato  
Raphael Bittar Arruda  
Marcella Corrêa Martins

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,**

por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, vêm, respeitosamente, em atenção ao r. despacho de *fls. 2996/2998*, veiculado no DJE de 07/11/2017, requerer a juntada do incluso comprovante de depósito judicial dos honorários periciais.

Termos em que, pedem deferimento.

São Paulo, 22 de novembro de 2017.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**

**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

Mário Sérgio Duarte Garcia  
 Mário de Barros Duarte Garcia  
 Sílvia Poggi de Carvalho  
 Roberto Junqueira S. Ribeiro  
 Natália Japur  
 Lucia Silveira Frias  
 Ricardo Luiz Iasi Moura  
 Wilson de Toledo Silva Jr  
 Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
 Guilherme Caffaro Terra  
 Antonio Carlos Petto Junior  
 Alexsander Fernandes de Andrade  
 Adriana Siqueira Fausto  
 Fernanda Inhasz  
 Gabriela Ordine Frangiotti  
 Thiago Borges Marra  
 Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
 Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
 Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
 Flávio Augusto Cicivizzo  
 Paola M Szanto Mendes dos Santos  
 Eliane Ribeiro Gago  
 Renata Lorena Martins de Oliveira  
 Douglas Nadalini da Silva  
 Natalie Collet Feitosa Lange  
 Francisco Ribeiro Gago  
 Ana Cristina de Moura Carvalho  
 Arthur Liske  
 José Antônio Costa Almeida  
 Marcelino André Stein  
 Cesar Augusto Alckmin Jacob  
 Raquel Guerreiro Braga  
 Paulo Roberto Fogarolli Filho  
 Lucas Tavella Michelan  
 Pedro Rizzo Batlouni  
 Marina Capote Valente

Marcelo Terra  
 Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
 José Carlos Baptista Puoli  
 Anna Christina Jimenez Pereira  
 Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
 Caio Mário Fiorini Barbosa  
 Vanessa Scuro  
 Jayr Viegas Gavaldão Jr  
 Flávio Cascaes de Barros Barreto  
 Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
 Francisco Capote Valente  
 José Guilherme G. Siqueira Dias  
 Gabriela Braz Aidar  
 Nathália de Oliveira Dias Soares  
 Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
 Gabriel Bortolato  
 Raphael Bittar Arruda  
 Marcella Corrêa Martins

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
 PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
 LTDA.,** por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública**  
 em epígrafe, proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, sem  
 prejuízo de oportuna complementação de sua manifestação, sobretudo após a  
 fixação dos pontos controvertidos, o que ocorrerá em audiência a ser



designada, respeitosamente requerem a juntada de “considerações técnicas sobre laudo de avaliação”, elaboradas por seu assistente técnico, Eng. Civil Octavio Galvão Neto, a respeito do laudo de avaliação elaborado pela Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro Empresa Brasileira de Avaliações.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 29 de novembro de 2017.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**

<http://sharepoint.dcggt.com.br/DIGITAL/31122/31122.079/31122.079.01/31122.079.01.SETIN.034.docx>

**Escritórios Associados:**

Portugal • Argentina • EUA (Flórida) • Angola • Alemanha • China

Mário Sérgio Duarte Garcia  
 Mário de Barros Duarte Garcia  
 Sílvia Poggi de Carvalho  
 Roberto Junqueira S. Ribeiro  
 Natália Japur  
 Lucia Silveira Frias  
 Ricardo Luiz Iasi Moura  
 Wilson de Toledo Silva Jr  
 Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia  
 Guilherme Caffaro Terra  
 Antonio Carlos Petto Junior  
 Alexander Fernandes de Andrade  
 Adriana Siqueira Fausto  
 Fernanda Inhasz  
 Gabriela Ordine Frangiotti  
 Thiago Borges Marra  
 Debora Lucia Tiemy Sato de Moura  
 Marina Primiano Benassi

Luiz Arthur Caselli Guimarães  
 Luiz Arthur Caselli Guimarães Filho  
 Flávio Augusto Cicivizzo  
 Paola M Szanto Mendes dos Santos  
 Eliane Ribeiro Gago  
 Renata Lorena Martins de Oliveira  
 Douglas Nadalini da Silva  
 Natalie Collet Feitosa Lange  
 Francisco Ribeiro Gago  
 Ana Cristina de Moura Carvalho  
 Arthur Liske  
 José Antônio Costa Almeida  
 Marcelino André Stein  
 Cesar Augusto Alckmin Jacob  
 Raquel Guerreiro Braga  
 Paulo Roberto Fogarolli Filho  
 Lucas Tavella Michelan  
 Pedro Rizzo Batlouni  
 Marina Capote Valente

Marcelo Terra  
 Luis Eduardo Menezes Serra Netto  
 José Carlos Baptista Puoli  
 Anna Christina Jimenez Pereira  
 Daniel Gustavo Magnane Sanfins  
 Caio Mário Fiorini Barbosa  
 Vanessa Scuro  
 Jayr Viegas Gavaldão Jr  
 Flávio Cascaes de Barros Barreto  
 Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento  
 Francisco Capote Valente  
 José Guilherme G. Siqueira Dias  
 Gabriela Braz Aidar  
 Nathália de Oliveira Dias Soares  
 Bruna G. J. Spinola Leal Costa  
 Gabriel Bortolato  
 Raphael Bittar Arruda  
 Marcella Corrêa Martins

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
 PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

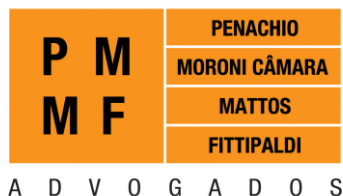
**ALBATROZ – INVESTIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
 LTDA.,** por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, respeitosamente requerem a juntada de cópia de petição ontem protocolizada junto à **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL**, por meio da qual se requer, pelas razões ali aduzidas, autorização para acesso físico e realização de trabalhos de investigação ambiental no Imóvel Público.

Termos em que, pedem deferimento.

São Paulo, 30 de novembro de 2017.

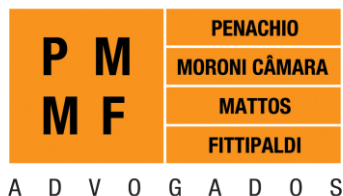
**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª. VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Autos nº. 1017163-55.2016.8.26.0053  
(Ação Civil Pública)

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (“AMACON”)**, já qualificada, por seus advogados abaixo assinados, nos autos da **Ação Civil Pública** que o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (“MP”)** propôs contra **ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“ALBATROZ”)** e **FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“FLAMINGO”)**, já qualificados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., expor e requerer o quanto segue:



A AMACON jamais foi contra implantação do Parque Augusta, muito pelo contrário, o que pretendeu, e ainda pretende, é que um parque seja implantado no local dentro do menor prazo e nas melhores condições possíveis, pouco importando se pela iniciativa pública ou privada.

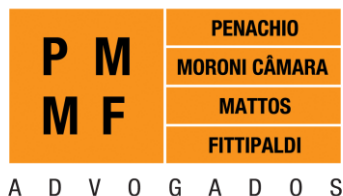
O que não concorda a AMACON é que a situação do imóvel continue como está há anos, ou seja, com enorme risco à saúde e segurança dos moradores do bairro e demais frequentadores.

Seja como for, diante do atual cenário - notícias de um possível acordo para a criação do Parque Augusta, agressões gratuitas praticadas pela Sra. Ana Dulce Pitan Maraschin e ausência de decisão até o momento sobre o pedido de ingresso como *amicus curiae* -, a AMACON entende por bem delimitar a sua participação na demanda, **de modo a se insurgir, apenas e tão-somente, em relação à pretendida entrega do Parque Augusta, após a implementação, à auto-gestão.**

Tal modelo, obviamente, poderá ser extremamente danoso tanto ao Parque Augusta, quanto aos seus usuários, na medida em que, fatalmente, a gestão cairá nas mais de pessoas como Sra. Ana Dulce Pitan Maraschin, cujo *modus operandi* está muito claro do seu delirante pedido de sindicância apresentado ao MP, já noticiado nos presentes autos.

Os parques públicos municipais, na sua esmagadora maioria, não têm manutenção, segurança, limpeza etc. e esse problema não é recente, vem se repetindo durante décadas. Tanto assim, que agora até o prefeito eleito João Dória está abertamente discutindo a implementação de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada para “salvar” os parques já existentes.





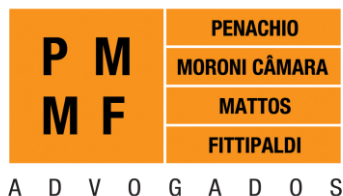
Como então crer que, nesse cenário, a procedência do pedido formulado na petição inicial implicará na efetiva implementação do Parque Augusta? Caso haja a procedência desta ação, ou a entrega do Parque Augusta para auto-gestão, o que ocorrerá será justamente o oposto: a Municipalidade passaria a ser a proprietária do terreno, e não lhe daria a destinação que a população, aqui representada pela AMACON, efetivamente anseia.

Os moradores do entorno, representados pela AMACON, não querem que ocorra no Parque Augusta o mesmo que vem ocorrendo na Praça Roosevelt – e é exatamente esse um dos primeiros motivos pelos quais a AMACON surgiu – o desrespeito aos moradores, a violação ao direito do sossego, a ocupação constante do espaço público após as 22 horas ou durante o domingo, e problemas de segurança e limpeza.

A AMACON, portanto, busca defender os interesses do bairro como um todo, e não surgiu como um produto das construtoras, ao contrário das rasteiras acusações que recebeu por parte dos “ativistas”, mas sim como reflexo dos sérios problemas do bairro, e representa aqueles moradores que se cansaram de não ter voz, e que decidiram reagir, para não perder de vez o bairro. Essa é uma das essências da AMACON.

A situação de descontrole no terreno em mãos de qualquer um ou em autogestão só traria mais degradação para a área, o que não se pode permitir. **E quem seria o auto-gestor? Algum daqueles que seguidamente invadiram o terreno, depredaram o patrimônio público e cometem ilegalidades sem fim?**

Existe, na região, uma população que não grita, não invade, não destrói o patrimônio e não agride, que é regida pelo bom senso e pelo equilíbrio, que consegue avaliar com clareza propostas de melhoria para o entorno e que não quer um “parque 100%” autogerido e sujeito a riscos de toda ordem.



Por todos esses motivos aqui resumidos, e por muitos outros que serão oportunamente trazidos aos presentes autos com base em documentos oficiais e exaustiva pesquisa que há anos vem sendo realizada pela AMACON e por seus associados, é que requer a AMACON, seja lá qual for a destinação dada ao terreno e ao Parque Augusta, que este, após a sua implementação, não seja o Parque entregue à auto-gestão, o que unicamente causará a falência do Parque antes mesmo de sua implantação.

N. termos,  
p. deferimento.

São Paulo, 4 de dezembro de 2017.



**Helder Moroni Câmara**  
**OAB/SP 173.150**



**Ulisses Penachio**  
**OAB/SP 174.064**

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA  
PÚBLICA DE SÃO PAULO

Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053

MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO, já qualificada, por seu procurador abaixo assinado, nos autos da AÇÃO CIVIL PÚBLICA promovida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO em face de FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA, conforme determinado na decisão de fls. 3686/3687, vem se manifestar nos seguintes termos:

A presente ação tem como objetivo a perda da área verde ou de seu valor correspondente pelas Rés e a condenação em danos morais coletivos de até R\$ 500.000,00 por dia em função do ilegal fechamento dos portões em dezembro de 2013, cominações estas previstas na matrícula do imóvel.

Após a realização de três audiências de conciliação (fls. 1897/1898, 1909/1910 e 2201/2202) e informações da Prefeitura sobre a transferência do potencial construtivo da área (fls. 1916/2200), trouxeram as Rés sua contestação (fls. 2255/2703) na qual, em linhas gerais, impugnam o valor da causa; afirmam terem sido as

áreas esbulhadas em mais de uma oportunidade - após terem sido fechadas, para evitar “depredações” e pela “manutenção” da área verde -; que é nula a disposição que prevê a aplicação dos valores resgatados pelo MP na desapropriação da área; sobre a incidência das restrições apenas ao terreno maior; ser descabida a indenização por danos morais em função do fechamento ilegal em função da necessidade de aprovação e implantação do projeto para posterior abertura, além do fechamento ser necessário para que cumprissem “a obrigação de preservação da área, da vegetação e dos bens tombados”; não haver elementos legais e materiais que amparem o pedido de perda da área verde ou de seu valor; inexistência de interesse da municipalidade na desapropriação da área e de obrigação em reverter os valores repatriados para este fim; e haver direito adquirido.

Tais alegações foram muito bem combatidas pelo Ministério Público a fls. 2878/2900, cumprindo destacar que, pela leitura da defesa das Rés, absolutamente todos os problemas apresentados na área são de culpa exclusiva dos diversos grupos de ativistas que atuam em prol da implantação do Parque Augusta, mesmo que as provas indiquem o inverso.

Não cabe à peticionante tencionar ainda mais a relação existente, tanto pelos termos específicos de atuação determinados pelo Juízo, quanto por ser público e notório o avançado estado das conversas para se realizar um acordo, estando juntado aos autos, inclusive, protocolo de intenções assinado pelas partes envolvidas.

Porém, se fazem necessários alguns apontamentos que reforçam a tese do Ministério Público, principalmente no que tange à questão do fechamento dos portões, uma vez que a questão sobre perda da área verde ou de seu valor está claramente estabelecida na matrícula, assim como o estado precário que atingiu a área verde em função da negligência das Rés.

### **DA NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE PROJETO**

No ano de 2014, foi proposta ação pela peticionante visando a abertura dos portões com base na previsão na matrícula tantas vezes citada nestes autos (inicial e contestação anexas).



A argumentação simples e direta passou a comportar diversas especulações, sendo a principal delas suscitada pelas Rés no sentido de que o acesso à área verde só se faz obrigatório a partir do momento da edificação dos projetos.

Para chegar a este malabarismo argumentativo foi necessário transpor algumas questões, dentre elas a da revogação do decreto municipal que declarou a área de utilidade pública por terem sido atendidos os requisitos previstos no Decreto Municipal nº 10.766/73, que prevê:

**Art. 1º - O Executivo Municipal, mediante o exame de cada situação concreta, poderá revogar decretos declaratórios de utilidade pública, liberando, conseqüentemente, o uso do terreno que contenha área verde, desde que o proprietário se obrigue:**

(...)

**b) a permitir, em consonância com as finalidades do aproveitamento dos terrenos respectivos, a utilização das áreas verdes pelo público;**

(...)

**§ 1º - Para efeito do disposto na alínea "b" do "caput" deste artigo, fica facultada a instalação, em torno das áreas verdes, pelo proprietário e às suas expensas, de grades de proteção providas de portão de acesso, **sem vedar o uso público**, obedecidos os horários regulamentados pela Administração Municipal. (g.n.)**

Admitindo-se como real o fato de revogação do decreto de utilidade pública, este se deu nos exatos moldes do texto legal supracitado, ou seja, caso preenchidos os requisitos, a instalação de portões não poderia vedar o uso público.

De acordo com o raciocínio das Requeridas, cumprir a obrigação legal de não impedir acesso público para ter o DUP revogado e, posteriormente,

descumprir a lei fechando o acesso, apesar de desleal e ilegal, é totalmente plausível e admissível, quando é claro que a intenção final é que exista o uso da área pelo público.

**Frise-se, houve elaboração e concretização de projeto para a instalação de portões possibilitando o acesso público pelas Ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, ou seja, pela interpretação conjunta do Decreto Municipal nº 10.766/73, a suposta revogação do DUP e o que consta na matrícula, já foi cumprida a etapa de elaboração de projeto e sua implantação, devendo o acesso à área verde ser franqueado à população.**

**As próprias Rés, no tópico 40 da sua tese defensiva, afirmam que a antiga proprietária apresentou projeto que foi aprovado.**

Ora, é mais do que óbvio que o interesse público não pode ser suplantado pelo privado no sentido de, em de cada troca de propriedade do terreno, ter a população que aguardar a boa vontade do comprador para elaborar novo projeto, sua aprovação e execução.

Seria plausível que todo o arcabouço legal e extralegal que atinge o Parque Augusta seja posto de lado em função das necessidades privadas das construtoras?

É razoável a população paulistana estar privada de utilizar livremente a área verde do terreno, após mais de 40 anos de uso, devido à interpretação unilateral e distorcida das Rés s sobre suas responsabilidades e obrigações?

### **DO CARÁTER PÚBLICO DA ÁREA**

Cumprido destacar, desde logo, que não prevalecem argumentos contra a classificação da área ora discutida, **sendo certo afirmar que este terreno de 24.000m é de caráter público** e, portanto, passível de usufruto imediato pela população, seja como medida de lazer, cultura e saúde, conforme já reconhecido pelo TJ/SP.

É palpável e límpida tal afirmativa diante do tombamento de toda a área verde e do resquício arquitetônico, tratando-se, portanto, de área de interesse social e pública, não havendo controvérsia quanto a este fundamento, além do uso pela população.

As próprias Rés reconhecem o caráter público da referida área, passando a sustentar, posteriormente, apenas quanto o alcance desse conceito, rebatendo que existe impossibilidade de franquear o acesso, pois a área pública esta supostamente englobada na área privada de sua propriedade.

Além da ausência de debate sobre este ponto, mister se faz destacar o trâmite do recurso de agravo de instrumento na ação civil pública distribuída pela peticionante ao qual se deu provimento determinando a abertura dos portões, isto é, o caminho e os fundamentos que o fizeram ser distribuído para a Câmara de Direito Público:

- Inicialmente, em 05/08/14, o iminente Des. JOSÉ ARALDO DA COSTA TELLES, integrante da 10ª câmara de direito privado, ao receber o Agravo, teve por bem não reconhecer o recurso, afirmando que se trata de reabertura de portões da última área verde existente no centro de São Paulo, remetendo, dessa forma, o recurso para a uma das Câmaras de Meio Ambiente.
- Num segundo momento, em 10/09/14, o processo foi redistribuído à 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, sob relatoria da Des. VERA ANGRISANI.
- A iminente desembargadora apurou, em 23/10/14, que a questão discutida nos autos do Agravo de Instrumento “não é de natureza ambiental, é estritamente administrativa, ante a situação fática da irregularidade apontada relacionada ao fechamento dos portões do Parque Augusta.”, determinando, outrossim, que o pleito fosse apreciado e julgado por uma das câmaras de direito público.

Ora, apenas se debate nas Câmaras de Direito Público matérias relacionadas a este tema, suplantando qualquer perspectiva de tratar a questão de modo particular a própria interpretação dos D. Desembargadores.

Substancia, ainda, essa afirmativa, a vigência da Lei nº 15.941, de 23 de dezembro de 2013, a qual dispõe e autoriza o poder Executivo criar o Parque Municipal Augusta.

Não se cogitaria criar um parque numa área privada, quiçá promulgar-se-ia uma lei tratando do assunto, o que torna claro que a referida área é pública, e, portanto, ilegal e lesiva é a restrição de acesso imposta indevidamente pelas Rés.

Esclarecido tal ponto, é preciso esmiuçar a situação fática do presente caso: a abertura dos portões do Parque Augusta é uma questão estritamente legal diante do Termo de Compromisso constante da matrícula do imóvel, que prevê a obrigação de acesso à área verde, obrigação esta que se transmite aos sucessores, a qualquer título.

Assim, salientando-se o aspecto legal do pleito de reabertura dos portões, afastam-se da presente petição as múltiplas facetas que gravitam em torno do caso, como a eventual e futura construção do empreendimento das Rés, a impossibilidade dos empreendimentos avançarem sobre as áreas protegidas e o correlato procedimento de desapropriação de toda área.

É cediço que a discussão tem escopo na matrícula do referido imóvel, sendo que ela representa não só os firmes fundamentos que delineiam o real interesse da área, mas projeta todo o arcabouço histórico acerca desse terreno.

O Parque Augusta era usado por toda a população que, como visto, é o interesse que consta na matrícula do imóvel, até que em 29 de dezembro de 2013, as pessoas que o frequentavam tiveram seu acesso negado, pois todos os portões foram fechados sem maiores explicações, tornando-se necessário ponderar que é possível distinguir a área de interesse público da área onde as Rés pretendem concretizar seus projetos.



Assim, é plenamente cabível conceder o pedido de indenização pelo fechamento dos portões, até porque a área ainda hoje vem sofrendo com diversos crimes ambientais, além do descuido das proprietárias, que permitiram o acúmulo de “muito lixo e entulho, tanto no bosque quanto próximo aos indivíduos isolados”, além de uma intensa “degradação de exemplares arbóreos e de edificações tombadas, resultando em uma amostragem de 10 pontos críticos”.

Isso reforça que o interesse privado nunca deve equiparar-se com o interesse público, pois é clara a discrepância do tratamento dado pelas Rés à área.

Numa comparação exemplificativa, podemos analisar diversos casos que retratam o flagrante desrespeito aos direitos da sociedade. Assim o é em casos onde a população é impossibilitada de acessar uma praia.

A jurisprudência do TJ/SP vem se fortificando nesses casos:

**Direito de vizinhança - Demolitória - Construção particular em local público (praia) - Demolição sob pena de multa - Indenização por danos morais devida - Impossibilidade de conversão da demolição em perdas e danos - Afastamento de parte da condenação em danos materiais a título de honorários advocatícios - Aquele que constrói em local público (praia) deve ser condenado à demolição do que construiu, sob pena de multa, sendo impossível a conversão em perdas e danos, para que não se convalide ato ilícito que atinge não só os autores, como toda a sociedade. Recurso dos requeridos parcialmente provido; recurso adesivo dos autores não provido, v.u. (g.n.).**

**(TJ-SP - CR: 841617004 SP , Relator: Manoel Justino Bezerra Filho, Data de Julgamento: 10/11/2008, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/11/2008).**

Extrai-se do voto:

*“Ressalte-se que a área ajardinada mencionada pelo Perito são praias marítimas, portanto, bens de uso comum tais como as praças e ruas. e têm definição específica, conforme Lei nº 7 661/88.*

*O artigo 10 do aludido diploma legal estabelece que “as praias são bens públicos de uso comum do povo. sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar. em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse da segurança nacional ou incluídos em áreas protegidos por legislação específica”. E o § I é taxativo na proibição de urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou” dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo”. O que a Lei prevê é a possibilidade de utilização da praia para os fins a que se destina, não se permitindo qualquer construção que impeça ou dificulte o acesso à praia.”*

\* \* \*

**MANUTENÇÃO DE POSSE.** Área pública. Pretensão de que seja reaberta via pública que dá acesso ao imóvel dos autores. Não cabimento. Rua que fora parcialmente transformada em viela, retirada assim a sua finalidade de área de circulação. Ausência, ademais, de legítimo interesse/adequação, pois os bens públicos de uso comum do povo não são objeto de posse de particular, portanto não ensejando direito à sua manutenção ou reintegração. Ação improcedente. Recurso não provido

(TJ-SP: 918968046-2003.8.26.0000 SP , Relator: Gil-berto dos Santos, Data de Julgamento: 29/06/2006, 11ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/11/2008).

\* \* \*

**REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSA-GEM - OBSTRUÇÃO DE VIA PÚBLICA DE ACESSO A LOTEAMENTO - IMPOSSIBILIDADE - A VONTADE DO PARTICULAR NÃO PODE PREVALECER CONTRA O INTERESSE PÚBLICO, EM ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO - LEI 6.799/79 DEVE SER CUMPRIDA - AUTORES PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL QUE FAZ DIVISA COM O LOTEAMENTO PROVARAM, POR MEIO DE PERÍCIA JUDICIAL E PROVA PESSOAL, QUE ENCONTRAM DIFICULDADE PARA O ESCOAMENTO DE SEUS PRODUTOS AGRÍCOLAS - EXISTÊNCIA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM EM FAVOR DOS AUTORES NO IMÓVEL SERVIDENTE HÁ MAIS DE 16 ANOS - SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO**

(TJ-SP: 9219176-57.2002.8.26.0000 SP , Relator: Ne-ves Amorim, Data de Julgamento: 14/09/2010, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/11/2008).

Deste modo, o interesse público na área se sobrepõe a todo e qualquer argumento para o fechamento dos portões.

Em sua defesa, as Rés, a todo momento, reconhecem o direito que está em jogo, porém, remetem sempre para um futuro intangível a possibilidade da população usufruir **NOVAMENTE** do Parque Augusta.

**Há de se afirmar, ainda, que o interesse público que se busca já foi reconhecido em decisão transitada em julgado e que os portões só não foram abertos anteriormente em função do precário estado do local, nos termos do Acórdão anexo.**

**Conclui-se, assim, que o acesso da área de interesse público está condicionado a um particular, e que este,**

de modo extremamente contraditório, reconhece que a população tem o direito de usufruir da área, mas só poderá fazê-lo com o término da implantação de edificações e construções planejadas, ou seja, se a finalização do projeto das Rés se prolongar por 50 anos, a população será lesionada por 50 anos.

Deve-se destacar que as Rés adquiriram a área apenas em setembro de 2013, sendo certo que os proprietários antigos implementaram o necessário para o acesso à área verde, obrigação esta constante na matrícula.

Tal fato é comprovado pela existência de portões novos nas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, estando os antigos portões – que inclusive são tombados – lacrados.

O interesse público na área é antigo e, por óbvio, seria uma afronta que cada vez que o local trocasse de proprietário fossem fechados os portões aguardando a boa vontade do particular para realizar as obras de acesso que, frise-se, já existem.

Ainda no campo dos danos decorrentes do reconhecimento da ênfase pública da área, o Desembargador Federal JOHONSOM DI SALVO, elucida a questão com o brilhante julgado, que se emolda perfeitamente à ação aqui promovida:

**PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO - AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE OBSTRUÇÃO DE PASSAGEM À ÁREA DE USO COMUM DO POVO - AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA A DECISÃO QUE INDEFERIU A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - OFENSA AO ARTIGO 10 DA LEI Nº 7.661/88 - PRESENÇA DO "FUMUS BONI IURIS" E "PERICULUM IN MORA" - RECURSO PROVIDO.**



(TRF-3 - AI: 8839 SP 0008839-72.2012.4.03.0000, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL JOHONSOM DI SALVO, Data de Julgamento: 11/09/2012, PRIMEIRA TURMA).

Interessante notar no caso acima, onde se debatia a impossibilidade de permanecer um extenso imóvel na Ponta das Canas, em Ilhabela/SP, que o ilustre relator reconheceu que o "periculum in mora" se renova a cada instante em que um particular arrogantemente impede que as demais pessoas tenham acesso a uma praia - bem público federal, mas de uso comum do povo (art. 20, VII, Constituição - art. 99, I, do CC) - colocando um portão que obsta o acesso ao local dos demais humanos. [...].

Valemo-nos dos termos empregados no julgamento do caso paradigma acima colacionado: *“A existência do malsinado portão, a cada segundo que ele permanece, ofende a lei, impede que qualquer outra pessoa do povo possa chegar à beira d’água e que a União fiscalize o que lhe pertence, pois o esbulhador arrogantemente quer "preservar para si" o que não tem, como se pudesse alçar-se acima da Constituição”*.

Está mais do que cristalina a ofensa à população paulistana quando se fechou o acesso ao Parque Augusta, seja pelas escassas áreas verdes da cidade, seja pela obrigatoriedade constante na matrícula.

Indo de encontro a este pensamento, estão as palavras proferidas pela Desembargadora Vera Angrisani na 2ª Etapa do Curso de Formação Inicial – Vitaliciamento dos Juízes do 183º Concurso de Ingresso na Magistratura :

**“Tutelamos não só o direito das atuais gerações, mas também o das futuras, pois a lesão ao meio ambiente transcende a esfera do indivíduo e atinge a humanidade inteira. Então precisamos fazer uma intervenção inteligente, pautada para uma preservação e recuperação, sabendo de antemão que muitas dessas atividades jamais recompõem o status quo ante”**.

**DO IMPEDIMENTO DE ACESSO PÚBLICO VISANDO A PRESERVAÇÃO DA  
ÁREA VERDE E DAS EDIFICAÇÕES TOMBADAS**

No tocante à argumentação relativa à segurança, vê-se que a conclusão neste sentido é orientada pela situação precária do local aberto ao público, precariedade esta agravada pela colocação de tapumes que impedem a luminosidade no local.

É no mínimo irônico que um dos motivos de fechamento seja a precariedade do local, privando-se a população de ter acesso à área pela negligência criminosa das Rés, que deixam de promover os cuidados necessários com o local, obrigação estabelecida na matrícula do imóvel.

**Em outras palavras, beneficiam-se as Rés de sua própria negligência ao se fechar o Parque Augusta nestes termos.**

Se não há banheiro, água, energia elétrica, lixeira, segurança, as árvores em péssimo estado, poço a céu aberto e uma casa em ruínas, é óbvio que as **Rés** devem ser obrigadas judicialmente a implementar tais melhorias, uma vez que já se comprovou que se não forem compelidas a tanto permanecerão inertes, com a complacência da Municipalidade, que pelo Termo de Compromisso firmado tem a obrigação de fiscalizar e multa-las em caso de omissão, o que é reforçado pelo tombamento da área verde.

**Este histórico se faz necessário para entender a gravidade dos acontecimentos no local, comprovando a negligência da Rés em relação ao imóvel, frisando que deixa de apresentar provas neste momento em função do andamento processual, mas que, se necessário, trará seus estudos e provas judiciais que comprovam o fechamento ilegal e o abandono da área verde.**

Sobre as avaliações constantes nos autos, foi impossível analisa-las com a profundidade necessária no prazo determinado de 15 dias tendo em vista a complexidade técnica dos documentos, motivo pelo qual, sem prejuízo do andamento da ação, requer o peticionante prazo adicional de 30 dias por contar com profissionais gabarita-

dos para tanto, além de um possível parecer do Instituto dos Arquitetos de São Paulo (IASP).

Além deste prazo, requer a peticionante o deferimento de indicação de assistente técnico à perícia judicial, cujos quesitos serão elaborados em momento oportuno, sendo o profissional indicado **Augusto Aneas, arquiteto e urbanista, CAU 103103-1.**

Tendo em vista a necessidade de subsidiar o Juízo com mais informações, pretende a peticionante, assim que os documentos necessários forem juntados aos autos conforme pedido do MP, apresentar também uma avaliação do terreno visando a comparação dos imóveis em questão.

Por fim, requer a juntada do documento anexo acerca da necessidade de um estudo de impacto de vizinhança elaborado pelo advogado Michel Rosenthal Wagner, OAB/SP nº 130.902.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 06 de dezembro de 2017.

LUIZ GUILHERME S. G. FERREIRA

OAB/SP 314.845



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP -  
BRASIL**

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer o seguinte:

### **1 - RELATÓRIO**

Após a audiência de fls. 2.970/2.974, a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO e as empresas demandadas FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. passaram a verificar a possibilidade de um acordo para a resolução definitiva da questão do Parque Augusta, tratada nestes autos e nos autos da ação popular, os quais tramitam em *simultaneus processus*. Naquela oportunidade, foi deferido por este Juízo o prazo de 10 dias para a apresentação das informações básicas com vistas à nomeação de um perito, cujos honorários serão pagos pelas empresas demandadas.

A fls. 2.972/2.974, a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO e as





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

empresas FLAMINGO e ALBATROZ apresentaram manifestação conjunta no sentido de que foi formalizado um Protocolo de intenções, com a ciência do Ministério Público, em 4/8/2017.

Considerando as informações já encaminhadas aos autos, foi nomeado pela decisão de fls. 2.996/2.998 o ilustre Perito Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade. Este Juízo, inclusive, definiu os quesitos que deverão ser respondidos pelo *expert*.

A fl. 3.001, foi redesignada a audiência anteriormente marcada para o dia 13/11/2017.

A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO apresentou a fls. 3.004/3.238 manifestação e o laudo de avaliação dos dois terrenos envolvidos na possível permuta. Todavia, não foram especificadas as chamadas “contrapartidas”, que também constam no protocolo de intenções firmado entre a própria municipalidade e as empresas demandadas. Em suma, os terrenos particulares do “Parque Augusta” localizados entre as Ruas Caio Prado e Augusta (23.373 m<sup>2</sup>) foram avaliados em R\$ 137.000.000,00, enquanto o terreno público localizado na Rua Sumidouro, entre a Rua Prof. Frederico Hermann Jr. e Av. das Nações Unidas, Pinheiros (18.000 m<sup>2</sup>) foi avaliado em R\$ 186.000.000,00.

As demandadas FLAMINGO e ALBATROZ apresentaram suas avaliações a fls. 3.241/3.678. Os dois terrenos que formam o “Parque Augusta” foram avaliados em R\$ 139.307.855,03. O terreno municipal localizado na Rua Sumidouro, entre a Rua Prof. Frederico Hermann Jr. e Av. das Nações Unidas, Pinheiros (18.000 m<sup>2</sup>) foi avaliado em R\$ 141.500.000,00.

A avaliação do Ministério Público ainda deverá ser elaborada pelo CAEx – Centro de Apoio Operacional à Execução.

A fl. 3.679 este Juízo determinou a suspensão da audiência mencionada a fl. 3.001, considerando a necessidade de maior compreensão do quanto exposto pelas partes para melhor estudo sobre os métodos de avaliação propostos.

As demandadas FLAMINGO e ALBATROZ requereram, a fls. 3.692/3.693, a fixação de novo prazo, a correr a partir da realização de nova audiência (pendente de designação), para a apresentação dos



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

quesitos. A fls. 3.698/3.699, as demandadas apresentaram estudo sobre o laudo de avaliação da municipalidade de São Paulo. A fl. 3.708/3.712, as empresas apresentaram requerimento de juntada de pedido apresentado à municipalidade de autorização para acesso físico e realização de trabalhos de investigação ambiental no imóvel público.

A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (“AMACON”), que atua como *amicus curiae*, apresentou manifestação pela qual aduziu não concordar com a autogestão, matéria que não está e nem será discutida nestes autos.

O MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO, que também integra o processo como *amicus curiae*, defendeu a implantação do “Parque Augusta” e indicou como assistente técnico o Sr. Augusto Aneas, arquiteto e urbanista, CAU 103103-1. Ademais, apresentou documentos sobre sua atuação na defesa da referida área verde (fls. 3.717/3.729).

É o relatório.

### 2 – MANIFESTAÇÃO MINISTERIAL

Como se observa nos autos, a audiência referida a fl. 3.001 foi suspensa em razão da necessidade de se obter mais elementos para definir o método de avaliação.

Todavia, o método indicado pela Municipalidade e pela demandadas FLAMINGO e ALBATROZ propiciou a realização de duas avaliações e deverá levar à elaboração do parecer técnico pelo CAEx, de modo parece dispensável a realização da audiência. Caso se decida de forma inversa, requer-se que tal ato processual deverá ser efetivado com a maior brevidade possível, para evitar mais atrasos na resolução da questão.

### 3 – CONCLUSÃO

Isto posto, requer o Ministério Público:

A) seja dispensada a realização da audiência referida fl. 3.001 ou, se for o caso, que seja realizada com a maior brevidade possível.

B) caso não seja realizada a audiência mencionada a fl. 3.001, a fixação de prazo comum para que as partes apresentem quesitos para a avaliação judicial, caso em que as demandadas FLAMINGO



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. deverão ser intimadas para depositarem o valor inicial dos honorários periciais.

C) nova “vista” oportunamente.

São Paulo, 18 de dezembro de 2017.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

1. De acordo com o estabelecido a folhas 2970/2971, as partes deveriam apresentar ao juízo, no prazo de dez dias, os termos envolvidos no pretendido acordo para, somente após, ser definida a natureza da perícia a ser realizada.
2. Em 04 de agosto, as partes firmaram de modo preliminar um Protocolo de Intenções. A folhas 2972/2974, noticiou-se que as partes providenciaram a avaliação dos valores de mercado dos imóveis e dos dois negócios imobiliários. Diz-se que: a) da avença pretendida, constarão em favor do Município contrapartidas referidas no Protocolo de Intenções; b) poderão ser indicadas alterações na área do terreno municipal a ser incluído na permuta assim como alterações de parâmetros urbanísticos a constar do PIU, a fim de que as contrapartidas sejam custeadas integralmente pelos empreendedores privados, preservados os indicadores de resultado aferidos para o empreendimento imobiliário projetado na área de sua propriedade. Os indicadores a serem utilizados deverão ser definidos na avaliação; c) de acordo com os itens 3.1 a 3.4, a avaliação deverá operar-se pelo método involutivo.
3. Adveio a decisão de folhas 2996/2998 que determinou a realização da perícia subdividida em duas etapas. A *primeira fase* deve ser voltada à avaliação dos imóveis cuja permuta se pretende realizar, descritos na Cláusula Primeira do protocolo de intenções (folhas 2975/2988). Determinou-se às partes a delimitação da área pública a ser envolvida de sorte a propiciar a exatidão na avaliação pericial. A *segunda fase* será subsequente à indicação pormenorizada





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

das contrapartidas a serem desenvolvidas pelas empresas requeridas para a respectiva avaliação (para o que foi concedido prazo de 50 dias).

4. Este Juízo suspendeu a realização da audiência designada – o que motivou a concessão de pedido de dilação de prazo para apresentação dos quesitos.
5. Por fim, o polo passivo requer autorização judicial para acesso físico ao imóvel público e realização de trabalhos de investigação ambiental. A folhas 3710, notícia a necessidade de avaliação ambiental confirmatória no imóvel público (para o que requer autorização judicial de ingresso). Descreve que tal estudo contará com sondagens no solo para a realização de um total de 838 sondagens, com diferentes objetivos cada, dentre outras análises.

**POIS BEM.**

**I.** Há necessidade de se dar cumprimento à primeira etapa da perícia com a intimação do Sr. Perito para avaliação do imóvel situado na rua Augusta bem como da área ofertada pela Municipalidade de São Paulo na Região de Pinheiros. Caberá ao perito valer-se dos dois critérios : o valor de venda dos imóveis e, ainda, o resultado da aplicação do critério involutivo (a que se reportam as partes no Protocolo de Intenções).

Em seu trabalho pericial deverá, o Sr. Perito, indicar documentalmente os fundamentos de sua conclusão de cada um dos valores. Caso o trabalho envolva critérios contábeis, deverá, o jurisperito informar nos autos para que o Juízo delibere acerca da nomeação de profissional da área.

**II.** Sem prejuízo, anoto que as partes notificam a necessidade de realização de estudo ambiental no imóvel público. Assim o fazem pois há notícias desconstruídas quanto à possibilidade de a área ser contaminada. Na hipótese positiva, mister se faz aferir a extensão desta contaminação, o custo de sua regularização/recuperação para posterior consideração no valor final da transação, caso ainda seja do interesse das partes. Assim sendo, este Juízo necessita fazer-se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

representar nestes estudos por meio de perito especializado. Para tanto, nomeio o **Sr. Edgard José Laborde Gomes** que deverá acompanhar os trabalhos e detalhar suas conclusões pormenorizadas em laudo a ser apresentado ao Juízo. Às partes, assim, concedo o prazo de cinco dias para apresentação de quesitos e indicação de seus assistentes técnicos. Após, intime-se o sr. Perito para estimativa de seus honorários que, uma vez fixados, deverão ser recolhidos pelas empresas requeridas. Com o depósito, retornem os autos para autorização judicial de início dos estudos ambientais que deverão ser concluídos no prazo de sessenta dias contados da data da vistoria.

**III.** Aos Srs Peritos recomendo o trabalho conjunto para deliberação acerca da quantificação final do imóvel público situado na região de Pinheiros.

**IV -** Mantenho, no mais, as determinações atreladas à segunda etapa da avaliação a ser determinada posteriormente, pelo Juízo, com a indicação/ manutenção do perito e estimativa de seus honorários periciais.

Int.

São Paulo, 18 de janeiro de 2018.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO**

Ref. Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requeridos: FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA. e outros

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação nos autos da ação epigrafada, em atenção à nobre decisão de fls. 3.801/3.806, vem, respeitosamente, indicar o dia **21 de fevereiro de 2018, às 9:30h**, para vistoria do imóvel denominado Parque Augusta, sito às ruas Caio Prado, Augusta e Marquês de Paranaguá. Em seguida será vistoriado o Imóvel da Av. das Nações Unidas em Pinheiros. Assim sendo, respeitosamente, requer intimação das partes para acompanhamento dos Assistentes Técnicos.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 23 de janeiro de 2018.



---

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**

Engenheiro Civil

CREA: 0601384643



**Duarte  
Garcia**

Mário Sérgio Duarte Garcia / Marcelo Terra / Mario de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / José Carlos Baptista Puoli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Japur / Paola M. Szanto Mendes dos Santos / Eliane Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnane Sanfins / Anna Christina Jimenez Pereira / Caio Mário Fiorini Barbosa / Douglas Nadalini da Silva / Ricardo Luiz Iasi Moura / Renata Lorena Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Feitosa Lange / Jayr Viegas Gavalção Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia / Flávio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alckmin Jacob / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Liske / Francisco Capote Valente / José Antônio Costa Almeida / José Guilherme G. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Fausto Vaz de Lima / Gabriela Braz Aidar / Gabriela Ordine Frangiotti / Raquel Guerreiro Braga / Bruna G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarolli Filho / Gabriel Bortolato / Debora Lucia Tiemy Sato de Moura / Raphael Bittar Arruda / Marina Primiano Benassi / Marina Capote Valente / Pedro Rizzo Batlouni / Marcella Corrêa Martins / Pedro Augusto Simões da Conceição

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

e **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe, proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, em atenção ao r. despacho de *fls. 3801/3803*, tempestivamente, indicam, para o exercício da **função de assistente técnico na perícia ambiental** a ser realizada, o **eng. Fernando Fernandes**, portador do CPF/MF sob o nº 14659222888, inscrito no CREA sob o nº 5060643246, com escritório na Rua Augusto Perroni, nº 268, Butantã, São Paulo – SP, CEP 05539-020, e-mail: [Fernando.fernandes@btx.com.br](mailto:Fernando.fernandes@btx.com.br).





Duarte  
Garcia

1. Relativamente à perícia ambiental, neste ato, apresentam, ainda, os seguintes QUESITOS para serem elucidados pelo Sr. Perito:

1. Pede-se ao Sr. Perito que esclareça se foi identificada contaminação na área do imóvel da Prefeitura situado na Região de Pinheiros.
2. Caso identificada contaminação, pede-se ao Sr. Perito esclarecer quais foram os contaminantes identificados.
3. Pede-se ainda que o Sr. Perito esclareça quais são os pontos no imóvel em que se identificou contaminação.
4. Pede-se ao sr. Perito esclarecer quais foram as concentrações observadas destes contaminantes.
5. Pede-se ao Sr. Perito esclarecer qual a extensão das plumas de contaminação identificadas.
6. Pede-se ao Sr. Perito esclarecer se a contaminação identificada oferece riscos à saúde humana para o uso residencial pretendido para a área.
7. Pede-se ao Sr. Perito que esclareça se existem medidas de intervenção que permitam o gerenciamento dos riscos e a ocupação segura da área para o uso futuro residencial. Quais são as medidas indicadas (Institucional, Engenharia e/ou Remediação)?
8. Pede-se ao Sr. Perito esclarecer quais medidas serão necessárias para a remediação da área. Quais os métodos indicados de remediação?
9. Pede-se ao Sr. Perito esclarecer qual o tempo estimado de remediação para que a área possa ser ocupada de forma segura pelo empreendimento pretendido.
10. Pede-se ao Sr. Perito esclarecer qual o custo total estimado para remediação da área de modo a atender na íntegra a Decisão de Diretoria da CETESB 038/2017/C, a qual estabelece os procedimentos para Gerenciamento de áreas Contaminadas no Âmbito do Licenciamento Ambiental, incluindo todas as etapas de investigação, intervenções/remediação e monitoramentos.

2. Relativamente à perícia para avaliação dos imóveis (imóvel da Rua Caio Prado e imóvel de Pinheiros), cuja vistoria restou designada para o



Duarte  
Garcia

dia 21/02/2018, neste ato, apresentam os seguintes QUESITOS para serem elucidados pelo Sr. Perito Jairo Sebastião Barreto Barriello de Andrade:

**Em relação aos terrenos de propriedade das Requeridas Incorporadoras, pergunta-se:**

1. Quais são suas características físicas e dimensionais?
2. Existem projetos arquitetônicos legal e mercadologicamente viáveis elaborados e com pedido de aprovação formalizado perante à Prefeitura Municipal de São Paulo? Caso positivo, pede-se que sejam descritas suas principais características arquitetônicas e dimensionais.
3. Caso exista pedido de aprovação, em que data foi protocolado?
4. Considerando exclusivamente aspectos técnicos urbanísticos, informe o Sr. Perito se, na ocasião da formalização do pedido de aprovação dos projetos acima aludidos, a legislação de uso e ocupação do solo em vigor permitia que as restrições a respeitar fossem as que estão definidas pela lei 8001 de dezembro de 1973?
5. Existe sob a área em tela restrição imposta pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico – CONPRESP? Caso positivo, informe qual ou quais são as restrições?
6. Os projetos mencionados no quesito 5 atendem às restrições impostas pela Lei 8001 de dezembro de 1973 e pelo CONPRESP?
7. Existem na região geoeconômica onde se localizam os terrenos objeto da presente avaliação, elementos comparativos semelhantes em número suficiente para que se possa cogitar da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em grau II de Fundamentação?
8. Pede-se ao Sr. Perito que, tomando por base os projetos mencionados no quesito 5, apure o valor de mercado dos terrenos através do Método Involutivo, em conformidade com o item 8.2.2 da norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos, utilizando preferencialmente modelo por fluxo de caixa específico.
9. Qual seria o resultado auferido pelos empreendedores caso a incorporação venha a ser implementada e qual seria o prazo total envolvido na operação?

**Em relação aos terrenos de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo, pede-se ao Sr. Perito que:**

10. Apresente uma descrição detalhada do imóvel a ser avaliado, consignando suas atuais condições de uso e ocupação.
11. Apresente uma descrição detalhada da parcela que está sendo considerada para permuta, indicando suas possibilidades de uso e ocupação à luz da atual legislação de uso e ocupação do solo.
12. Existem na região geoeconômica onde se localizam os terrenos objeto da presente avaliação, elementos comparativos semelhantes em número suficiente para que se possa cogitar da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em grau II de Fundamentação?
13. Quais são as premissas de uso e ocupação que estão sendo cogitadas pelas Partes e quais são as condições necessárias à sua implementação.
14. Pede-se ao Sr. Perito que, tomando por base as premissas mencionadas no quesito precedente, apure o valor de mercado do terreno em tela através do Método Involutivo, em conformidade com o item 8.2.2 da norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos, utilizando preferencialmente modelo por fluxo de caixa específico.
15. Qual seria o resultado auferido pelos empreendedores caso a incorporação venha a ser implementada e qual seria o prazo total envolvido na operação?

**Geral:**

16. Pede-se ao Sr. Perito que apresente seu laudo na modalidade completa, portanto, com todos os requisitos relacionados no item 10.1 da norma ABNT NBR 14.653-2 com destaque para as alíneas “h” (com demonstrativo da pontuação atingida para fins de especificação); “j” e “k”.
17. Preste o Sr. Perito outros esclarecimentos que entenda pertinentes ao objetivo da perícia.

3. Pede-se ao Sr. Perito que as avaliações sejam elaboradas em conformidade com as prescrições contidas pela norma ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas e pela Norma para



Duarte  
Garcia

Avaliação de Imóveis Urbanos / 2011 do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo<sup>1</sup>.

4. Com amparo no art. 469 do CPC/2015, protestam desde logo pela apresentação de **quesitos suplementares**.

5. Finalmente, em respeito ao art. 474 do CPC/2015, requer seja sempre dada ciência às partes da data e local indicados pelo Sr. Perito para ter início a produção da prova pericial.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 1º de fevereiro de 2018

p.p.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**

p.p.

**Raquel Guerreiro Braga**  
**OAB/SP nº 297.660**

---

<sup>1</sup> Cabe ressaltar que a observância das normas técnicas emitidas pela ABNT, além de constar da legislação vigente, é determinada pelo Código de Ética do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP**

**Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053**  
**Ação Civil Pública**  
**Ministério Público do Estado de São Paulo**  
**Municipalidade de São Paulo**  
**Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.**  
**Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.**

**A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, indicar como profissional que atuará como **assistente-técnico da Municipalidade** no processo, para acompanhamento do trabalho pericial, o Sr. **Marcelo Fonseca Ignatios**, Arquiteto e Urbanista, com inscrição no CAU n. 664.588, *e-mail*: [mignatios@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:mignatios@spurbanismo.sp.gov.br), com endereço na Rua São Bento, 405, conjunto 163b, nesta Capital, telefone (11) 3113-7505.

Outrossim, como medida de total transparência e boa-fé, a Municipalidade informa que a Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - BIRJ - Empresa Brasileira de Avaliações, terceira incumbida de elaborar a avaliação dos imóveis que poderão fazer parte do acordo, já apresentou o **laudo com a avaliação de ambos os imóveis**, conforme o documento anexo, cuja juntada ora requer, para subsídio do Juízo e dos trabalhos periciais.

A Municipalidade de São Paulo apresentará os seus quesitos à perícia em 13/11/2017, consoante os r. despachos de fls. 2999 e 3001, como foi acordado entre as partes e o Juízo, visando à otimização dos atos do processo.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 19 de outubro de 2017.

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município - DEMAP 21  
OAB/SP 134.727



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP**

Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ação Civil Pública  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.

**A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., manifestar e requerer o que segue.

O Município já indicou um profissional que atuará como assistente-técnico da Municipalidade no processo para acompanhamento do trabalho pericial, o Sr. **Marcelo Fonseca Ignatios**, Arquiteto e Urbanista, com inscrição no CAU n. 664.588, e-mail: [mignatios@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:mignatios@spurbanismo.sp.gov.br), com endereço na Rua São Bento, 405, conjunto 163b, nesta Capital, telefone (11) 3113-7505.

Considerando a nomeação do segundo Perito judicial, para aferir a eventual contaminação de solo no imóvel público na região de Pinheiros e eventual custo de sua recuperação, o Município indica, para acompanhamento desse trabalho, mais um assistente-técnico, com expertise no assunto, no caso a Sra. **Rosimeire Lobato**, Engenheira Química,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

com inscrição no CREA n. 5061155806, *e-mail*: rlobato@prefeitura.sp.gov.br, com endereço na Rua do Paraíso, 387, nesta Capital, telefone (11) 5187-0294.

A Municipalidade de São Paulo apresenta os quesitos constantes no documento anexo, elaborados pelo assistente-técnico Marcelo Fonseca Ignatios, quanto ao estudo relativo à avaliação dos imóveis, ora requerendo sua junta.

Quanto ao estudo relativo à eventual contaminação desse imóvel na região de Pinheiros, a Municipalidade de São Paulo apresenta os quesitos a seguir, levando em conta que o objetivo é a verificação da eventual existência de contaminação e os eventuais custos de recuperação:

1) Pede-se ao Perito que verifique se há contaminação no local, proveniente de deposição de resíduos ou outras atividades;

2) Em caso positivo, pede-se ao Perito que identifique as eventuais medidas necessárias de remediação;

3) Pede-se ao Perito que avalie os eventuais custos de remediação, que impactariam no valor da avaliação do imóvel.

Como bem asseverou Vossa Excelência, recomendável que o trabalho pericial se dê em conjunto, para a quantificação final do imóvel público situado na região de Pinheiros.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

A Municipalidade de São Paulo manifesta que se põe à disposição dos Peritos e do Juízo para apresentação de quaisquer documentos ou informações eventualmente necessárias, podendo os Peritos, inclusive, entrar em contato com os assistentes-técnicos da Municipalidade de São Paulo.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2018

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município - DEMAP 21  
OAB/SP 134.727





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP -  
BRASIL**

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer o seguinte:

### **1 - RELATÓRIO**

Após a audiência de fls. 2.970/2.974, a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO e as empresas demandadas FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. passaram a verificar a possibilidade de um acordo para a resolução definitiva da questão do Parque Augusta, tratada nestes autos e nos autos da ação popular, os quais tramitam em *simultaneus processus*. Naquela oportunidade, foi deferido por este Juízo o prazo de 10 dias para a apresentação das informações básicas com vistas à nomeação de um perito, cujos honorários serão pagos pelas empresas demandadas.

A fls. 2.972/2.974, a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO e as



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

empresas FLAMINGO e ALBATROZ apresentaram manifestação conjunta no sentido de que foi formalizado um Protocolo de intenções, com a ciência do Ministério Público, em 4/8/2017.

Considerando as informações já encaminhadas aos autos, foi nomeado pela decisão de fls. 2.996/2.998 o ilustre Perito Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade. Este Juízo, inclusive, definiu os quesitos que deverão ser respondidos pelo *expert*.

A fl. 3.001, foi redesignada a audiência anteriormente marcada para o dia 13/11/2017.

A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO se manifestou a fls. 3.004/3.238 e apresentou o laudo de avaliação dos dois terrenos envolvidos na possível permuta. Todavia, não foram especificadas as chamadas “contrapartidas”, que também constam no protocolo de intenções firmado entre a própria municipalidade e as empresas demandadas. Em suma, os terrenos particulares do “Parque Augusta” localizados entre as Ruas Caio Prado e Augusta (23.373 m<sup>2</sup>) foram avaliados em R\$ 137.000.000,00, enquanto o terreno público localizado na Rua Sumidouro, entre a Rua Prof. Frederico Hermann Jr. e Av. das Nações Unidas, Pinheiros (18.000 m<sup>2</sup>) foi avaliado em R\$ 186.000.000,00.

As demandadas FLAMINGO e ALBATROZ apresentaram suas avaliações a fls. 3.241/3.678. Os dois terrenos que formam o “Parque Augusta” foram avaliados em R\$ 139.307.855,03. O terreno municipal localizado na Rua Sumidouro, entre a Rua Prof. Frederico Hermann Jr. e Av. das Nações Unidas, Pinheiros (18.000 m<sup>2</sup>) foi avaliado em R\$ 141.500.000,00.

A avaliação do Ministério Público ainda deverá ser elaborada pelo CAEx – Centro de Apoio Operacional à Execução.

A fl. 3.679 este Juízo determinou a suspensão da audiência mencionada a fl. 3.001, considerando a necessidade de maior compreensão do quanto exposto pelas partes para melhor estudo sobre os métodos de avaliação propostos.

As demandadas FLAMINGO e ALBATROZ requereram, a fls. 3.692/3.693, a fixação de novo prazo, a correr a partir da realização de nova audiência (pendente de designação), para a apresentação dos



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

quesitos. A fls. 3.698/3.699, as demandadas apresentaram estudo sobre o laudo de avaliação da municipalidade de São Paulo. A fl. 3.708/3.712, as empresas apresentaram requerimento de juntada de pedido apresentado à municipalidade de autorização para acesso físico e realização de trabalhos de investigação ambiental no imóvel público.

A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (“AMACON”), que atua como *amicus curiae*, apresentou manifestação pela qual aduziu não concordar com a autogestão, matéria que não está e nem será discutida nestes autos.

O MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO, que também integra o processo como *amicus curiae*, defendeu a implantação do “Parque Augusta” e indicou como assistente técnico o Sr. Augusto Aneas, arquiteto e urbanista, CAU 103103-1. Ademais, apresentou documentos sobre sua atuação na defesa da referida área verde. A MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO e a CURE O MUNDO juntaram cópia da ação civil pública ajuizada em que pleitearam a abertura imediata dos portões, sob pena de multa diária de R\$ 100.000,00 (fls. 3.717/3.800).

Após, este membro do *Parquet* se manifestou requerendo a dispensa da realização da audiência referida a fl. 3.001 ou, se fosse o caso, a realização com a maior brevidade possível e caso negativo, a fixação de prazo comum para que as partes apresentassem quesitos para a avaliação judicial com a intimação demandadas FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. para depositarem o valor inicial dos honorários periciais.

Pela decisão de fls. 3.801/3.803 foi concedido o prazo de 5 dias às partes para a apresentação de quesitos e indicação de seus assistentes técnicos, com a posterior intimação do sr. Perito para a estimativa de seus honorários que, uma vez fixados, deverão ser recolhidos pelas empresas requeridas.

O perito judicial Jairo Sebastião Barreto Borrielo de Andrade indicou o dia 21/2/2018 para a vistoria do terreno denominado “Parque Augusta” e do imóvel oferecido a título de permuta pela Municipalidade localizado no bairro de Pinheiros (fl. 3.806).

Por sua vez, a Municipalidade se manifestou requerendo a



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

concessão de prazo adicional de 10 dias para a indicação de mais um assistente-técnico e oferta de quesitos (fl. 3.809).

As demandadas ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS LTDA. apresentaram os seguintes quesitos:

***“1.Relativamente à perícia ambiental, neste ato, apresentam, ainda, os seguintes QUESITOS para serem elucidados pelo Sr. Perito:***

*1.Pede-se ao Sr. Perito que esclareça se foi identificada contaminação na área do imóvel da Prefeitura situado na Região de Pinheiros.*

*2.Caso identificada contaminação, pede-se ao Sr. Perito esclarecer quais foram os contaminantes identificados.*

*3.Pede-se ainda que o Sr. Perito esclareça quais são os pontos no imóvel em que se identificou contaminação.*

*4.Pede-se ao sr. Perito esclarecer quais foram as concentrações observadas destes contaminantes.*

*5.Pede-se ao Sr. Perito esclarecer qual a extensão das plumas de contaminação identificadas.*

*6.Pede-se ao Sr. Perito esclarecer se a contaminação identificada oferece riscos à saúde humana para o uso residencial pretendido para a área.*

*7.Pede-se ao Sr. Perito que esclareça se existem medidas de intervenção que permitam o gerenciamento dos riscos e a ocupação segura da área para o uso futuro residencial. Quais são as medidas indicadas (Institucional, Engenharia e/ou Remediação)?*

*8.Pede-se ao Sr. Perito esclarecer quais medidas serão necessárias para a remediação da área. Quais os métodos indicados de remediação?*

*9.Pede-se ao Sr. Perito esclarecer qual o tempo estimado de remediação para que a área possa ser ocupada de forma segura pelo empreendimento pretendido.*

*10.Pede-se ao Sr. Perito esclarecer qual o custo total estimado para remediação da área de modo a atender na íntegra a Decisão de Diretoria da CETESB 038/2017/C, a qual estabelece os procedimentos para Gerenciamento de áreas Contaminadas no Âmbito do Licenciamento Ambiental, incluindo todas as etapas de investigação, intervenções/remediação e monitoramentos”.*

***2.Relativamente à perícia para avaliação dos imóveis (imóvel da***





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

***Rua Caio Prado e imóvel de Pinheiros), cuja vistoria restou designada para o dia 21/02/2018, neste ato, apresentamos seguintes QUESITOS para serem elucidados pelo Sr. Perito Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade: Em relação aos terrenos de propriedade das Requeridas Incorporadoras, pergunta-se:***

1. *Quais são suas características físicas e dimensionais?*
2. *Existem projetos arquitetônicos legal e mercadologicamente viáveis elaborados e com pedido de aprovação formalizado perante à Prefeitura Municipal de São Paulo? Caso positivo, pede-se que sejam descritas suas principais características arquitetônicas e dimensionais.*
3. *Caso exista pedido de aprovação, em que data foi protocolado?*
4. *Considerando exclusivamente aspectos técnicos urbanísticos, informe o Sr. Perito se, na ocasião da formalização do pedido de aprovação dos projetos acima aludidos, a legislação de uso e ocupação do solo em vigor permitia que as restrições a respeitar fossem as que estão definidas pela lei 8001 de dezembro de 1973?*
5. *Existe sob a área em tela restrição imposta pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico –CONPRESP? Caso positivo, informe qual ou quais são as restrições?* 6. *Os projetos mencionados no quesito 5 atendem às restrições impostas pela Lei 8001 de dezembro de 1973 e pelo CONPRESP?*
7. *Existem na região geoeconômica onde se localizam os terrenos objeto da presente avaliação, elementos comparativos semelhantes em número suficiente para que se possa cogitar da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em grau II de Fundamentação?*
8. *Pede-se ao Sr. Perito que, tomando por base os projetos mencionados no quesito 5, apure o valor de mercado dos terrenos através do Método Involutivo, em conformidade com o item*  
8.2.2 *da norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens –Parte 2 Imóveis Urbanos, utilizando preferencialmente modelo por fluxo de caixa específico.*
9. *Qual seria o resultado auferido pelos empreendedores caso a incorporação venha a ser implementada e qual seria o prazo total envolvido na operação?*

*Em relação aos terrenos de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo, pede-se ao Sr. Perito que:*

10. *Apresente uma descrição detalhada do imóvel a ser avaliado,*



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

*consignando suas atuais condições de uso e ocupação.*

*11. Apresente uma descrição detalhada da parcela que está sendo considerada para permuta, indicando suas possibilidades de uso e ocupação à luz da atual legislação de uso e ocupação do solo.*

*12. Existem na região geoeconômica onde se localizamos terrenos objeto da presente avaliação, elementos comparativos semelhantes em número suficiente para que se possa cogitar da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em grau II de Fundamentação?*

*13. Quais são as premissas de uso e ocupação que estão sendo cogitadas pelas Partes e quais são as condições necessárias à sua implementação.*

*14. Pede-se ao Sr. Perito que, tomando por base as premissas mencionadas no quesito precedente, apure o valor de mercado do terreno em tela através do Método Involutivo, em conformidade com o item 8.2.2 da norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos, utilizando preferencialmente modelo por fluxo de caixa específico.*

*15. Qual seria o resultado auferido pelos empreendedores caso a incorporação venha a ser implementada e qual seria o prazo total envolvido na operação? Geral:*

*16. Pede-se ao Sr. Perito que apresente seu laudo na modalidade completa, portanto, com todos os requisitos relacionados no item 10.1 da norma ABNT NBR 14.653-2 com destaque para as alíneas “h” (com demonstrativo da pontuação atingida para fins de especificação); “j” e “k”.*

*17. Preste o Sr. Perito outros esclarecimentos que entenda pertinentes ao objetivo da perícia.*

*3. Pede-se ao Sr. Perito que as avaliações sejam elaboradas em conformidade com as prescrições contidas pela norma ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos / 2011 do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo”.*

Por fim, com fundamento no art. 469 do Código de Processo Civil, as demandadas protestaram pela apresentação de quesitos suplementares (fls. 3.810/3.814).

Após, a MUNICIPALIDADE se manifestou a fim de indicar o assistente-técnico Marcelo Fonseca Ignatios e informar que a Bolsa de



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

Imóveis do Rio de Janeiro – BIRJ – Empresa Brasileira de Avaliações, terceira incumbida de elaborar a avaliação dos imóveis que poderão fazer parte do acordo, já apresentou o laudo com avaliação de ambos os imóveis. Informou que para aferir eventual contaminação de solo no imóvel público e custo de sua recuperação, indicou a assistente-técnica Rosimeire Lobato, engenheira química com inscrição no CREA n. 5061155806. Por fim, foram apresentados os quesitos elaborados por Marcelo Fonseca Ignatios quanto à equivalência de valor dos terrenos objeto de permuta (documento 10 de fls. 3.826/3.832) e sobre a verificação da eventual existência de contaminação e custos de sua recuperação (fls. 3.823/3.825). No primeiro se verificam os seguintes quesitos:

*“QUESITO 1: Quanto ao Imóvel 1, considerando que o zoneamento atualmente define-o como estando em na ZEPAM PQ\_SE\_02 (Zona de preservação Ambiental –Parque Augusta), para a definição do empreendimento imobiliário passível de desenvolvimento, a avaliação do imóvel deverá apreciar as características dos projetos arquitetônicos mais recentes conforme constam dos processos administrativos n.º 2002-0.176.233-8 e n.º 2002-0.176.230-3, principalmente aquelas relativas ao potencial construtivo(e aos produtos imobiliários (usos residenciais, comerciais, e hoteleiro).Tal imóvel está dividido em 02 duas matrículas(terreno 1 e terreno 2).Em resumo, as características do imóvel e de seus respectivos empreendimentos são as seguintes:*

*QUESITO 2: Para o Imóvel 2 deve o perito utilizar a metragem de 18.000m<sup>2</sup> (dezoito mil metros quadrados) a ser destacada de área maior pertencente à municipalidade. Tal área deverá ter frente para a av. Prof. Frederico Hermann Junior, conforme indica o croqui a seguir, sendo que para fins de definição dos empreendimentos paradigma, deverá ser utilizado o Lote1 e o Lote 2, sendo que os demais permanecerão em posse da municipalidade*

*QUESITO 3: De acordo com o marco regulatório em vigor, o imóvel 2pertence à categoria de zona de ocupação especial -ZOE, e conforme determina o Art. 15 da LPUOS (16.402/16), estas “(...) são porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo (...) adequados as suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana”. Neste a municipalidade está preparando uma lei específica para conferir os parâmetros urbanísticos para a área em questão, destacando todo o terreno do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e, portanto, eliminando a necessidade de aquisição de potencial construtivo adicional para o [sic].*



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

*QUESITO 4: Para ambos os imóveis, o Valor Geral de Vendas (VGV), a ser utilizado nos modelos de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos estudados, será calculado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como referência as tipologias de uso propostas.*

*QUESITO 5: Com base no VGV, para a composição dos fluxos financeiros nos modelos de viabilidade, o jurisperito deverá deduzir todas as despesas inerentes do empreendimento, tais como o custo de projeto, comercialização, publicidade, custos de obra e lucro do empreendedor, de forma a obter o valor residual do terreno, e documentá-los corretamente em seu laudo. Dessa forma, o Produto do Estudo de Viabilidade será o valor que um comprador poderá pagar no terreno, auferindo taxa de lucro usual no empreendimento, considerando-se os preços de mercado de imóveis e custos atualizados de obra, com base no lançamento do empreendimento hipotético.*

*QUESITO 6: Após a definição do valor de mercado de ambos os terrenos os mesmos serão utilizados como despesa em segunda análise dos fluxos de caixas já desenvolvidos para os estudos. Isso permitirá a comparação entre os indicadores de viabilidade dos empreendimentos gerando assim base para comparação e equivalência entre os mesmos”.*

Quanto ao segundo estudo, sobre a verificação de eventual existência de contaminação e custos de sua recuperação foram apresentados os quesitos abaixo:

- “1) Pede-se ao Perito que verifique se há contaminação no local, proveniente de deposição de resíduos ou outras atividades;*
- 2) Em caso positivo, pede-se ao Perito que identifique as eventuais medidas necessárias de remediação;*
- 3) Pede-se ao Perito que avalie os eventuais custos de remediação, que impactariam no valor da avaliação do imóvel”.*

Pela certidão de fl. 3.833 foi dada ciência às partes acerca da designação da perícia judicial a ser realizada no dia 21/2/2018, às 9h30m, para vistoria do imóvel denominado Parque Augusta, situada entre as Ruas Caio Prado, Augusta e Marquês de Paranaguá, e, após vistoria do imóvel da Av. Nações Unidas, em Pinheiros, nesta capital.

É o relatório.

### **2 – MANIFESTAÇÃO MINISTERIAL**

Em 4/8/2017 foi celebrado o Protocolo de Intenções





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

visando à permuta entre o terreno de Pinheiros e o denominado “Parque Augusta”. Entretanto, se faz necessária a realização de perícia para verificar a equivalência financeira entre os negócios imobiliários realizados, e, também, eventual contaminação do terreno público.

Para tanto, nos termos do despacho de fls. 8.01/3.803 o perito deverá considerar 2 critérios: o valor de venda dos imóveis e o resultado da aplicação do critério involutivo (mencionado pelas partes no Protocolo de Intenções).

Como se observa nos autos, tanto a MUNICIPALIDADE, quanto as demandadas FLAMINGO e ALBATROZ apresentaram quesitos e indicaram assistentes técnicos.

Assim, nesta oportunidade, em cumprimento ao disposto nos arts. 17, inciso I, alínea “c”, e 24, inciso X, ambos da Lei federal n. 8.666/1993 (que tratam da permuta), o Ministério Público apresenta os seguintes quesitos a serem respondidos pelos Peritos judiciais:

***I - Perícia referente ao valor dos terrenos da Rua Augusta, com 23.733,00 m<sup>2</sup> e do terreno da Rua do Sumidouro, de 18.000 m<sup>2</sup>, ambos em São Paulo - SP:***

- A) Quais são as características físicas e dimensionais dos terrenos em análise?
- B) Considerando que o zoneamento paulistano atualmente define os terrenos do chamado “Parque Augusta” como Zona de Preservação Ambiental – ZEPAM, qual o seu valor geral de vendas (VGV), se houver *reconhecimento do “direito de protocolo”* referente aos processos administrativos n. 2002-0.176.233-8 e n. 2002-0.176.230-3 e qual o valor de referido terreno, se não houver o *reconhecimento do mencionado “direito”*?
- C) Qual é o potencial construtivo máximo dos terrenos analisados, caso se considere ou não que o “Parque Augusta” se encontra em Zona de Preservação Ambiental – ZEPAM, e qual o potencial construtivo do imóvel público municipal localizado no Bairro de Pinheiros, que se encontra em área qualificada como Zona de Ocupação



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

Especial – ZOE? Haverá necessidade de alteração da Lei, em relação ao terreno público?

- D) Há benfeitorias realizadas nos terrenos em análise que tenham relevância na constatação da equivalência econômica de ambos?
- E) Qual a situação registral dos terrenos? As áreas são divisíveis e desmembráveis de matrículas originárias?
- F) Os bens contribuem ou podem contribuir, efetiva ou potencialmente, como interesse cultural, histórico, turístico, comercial, industrial ou de outro âmbito, para o município em que se encontra situado?
- G) Há conflito entre os métodos utilizados nos levantamentos extrajudiciais e os da presente perícia? (especificar).
- H) Os bens tiveram alterado seu aspecto, inclusive a área de entorno, ou sua estrutura, sem autorização da autoridade competente ou em desconformidade com a que foi concedida?
- I) O uso de parâmetros para edificações (valores de venda) considera eventual valorização imobiliária da região?
- J) Os terrenos que serão objeto de permuta possuem débitos fiscais?
- K) Outros esclarecimentos que os senhores peritos entenderem necessários.

### ***II – Perícia ambiental referente à suposta contaminação do terreno de Pinheiros:***

- a) Houve efetiva contaminação do terreno público que será objeto de permuta?
- b) Caso o terreno esteja contaminado, qual é a extensão do dano?
- c) Em caso de eventual contaminação, quais são as técnicas que poderão ser utilizadas visando a descontaminação da área e o valor pecuniário de referida atividade?



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

- d) Qual seria o impacto no valor de avaliação do imóvel para a realização da permuta?
- e) Outros esclarecimentos que os senhores peritos entenderem necessários.

Ressalte-se que as avaliações devem ser elaboradas em conformidade com as prescrições contidas pela norma ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

### 3 – CONCLUSÃO

Isto posto, requer o Ministério Público:

A) sejam realizadas as perícias, conforme os quesitos supramencionados apresentados pelas partes, para verificar o valor dos terrenos do denominado “Parque Augusta” (23.733,00 m<sup>2</sup>) e do terreno da Rua do Sumidouro, em Pinheiros (18.000 m<sup>2</sup>), notadamente no que concerne à equivalência econômica de ambos e à suposta contaminação do terreno de Pinheiros, indicando o autor como Assistente técnico o Engenheiro Mário Fonseca, que exerce suas funções no Centro de Apoio Operacional à Execução – CAEx (Rua Riachuelo n. 115, centro, São Paulo – SP, tel. 3119 9000).

B) nova “vista” oportunamente.

São Paulo, 8 de fevereiro de 2018.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça

**WANESSA GONÇALVES ALVAREZ**

Analista Jurídica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

1. Acolho os quesitos apresentados pelas partes bem como a indicação de seus assistentes técnicos. Ciência ao Sr. Perito.

2. Para o bom andamento dos trabalhos periciais agendados para o dia 21.02.2018, registro que a análise do local a ser periciado deverá ser realizada apenas na presença do Sr. Perito bem como dos assistentes técnicos das partes para evitar tumultos desnecessários que possam prejudicar o bom andamento do ato. Às partes e aos terceiros admitidos roga-se a colaboração para o bom cumprimento do ato. Na hipótese de eventual acontecimento que possa prejudicar a realização do trabalho técnico, caberá ao sr. Perito informar e reprogramar a vistoria, oportunidade em que o Juízo adotará as providências cabíveis.

Int.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2018.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA  
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP

Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ação Civil Pública  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.

**A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para ciência do Juízo, requerer a juntada do documento anexo, que será submetido à **1ª Consulta Pública**, nos termos do **artigo 2º, §1º, do Decreto municipal n. 56.901/2016, relativa ao Projeto de Intervenção Urbana - PIU Sumidouro**, referido no Protocolo de Intenções juntado aos autos. Como parte da motivação do PIU está inserida a questão da eventual permuta de imóveis do acordo pretendido.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2018

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município - DEMAP 21  
OAB/SP 134.727



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA  
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP**

Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ação Civil Pública  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.

**A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o que segue.

Considerando a reunião realizada com o Excelentíssimo Sr. Prefeito em 08/03/2018 e esse Egrégio Juízo, a Municipalidade de São Paulo vem requerer a juntada da documentação anexa.

Protesta pela eventual juntada de documentos em complementação para subsídio do Juízo.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 12 de março de 2018

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município - DMAP 21  
OAB/SP 134.727

EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**EDGARD JOSÉ LABORDE GOMES**, administrador, perito nomeado por V. Exa., nos autos da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, sendo requerente o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** e requerido **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.**, vem, respeitosamente, apresentar proposta de honorários periciais para avaliação dos trabalhos que já estão sendo desenvolvidos, de perfuração de poços de monitoramento, para coleta de amostras para verificação de eventual área contaminada e investigação de passivo ambiental.

1. Após a avaliação do processo, o trabalho demandará as seguintes etapas, a saber:
  - a) Levantamento junto à CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, quanto a possibilidade da área, estar inscrita no Cadastro de Áreas Contaminadas;
  - b) Visita ao local para reconhecimento da área, avaliação e levantamento das áreas fontes para elaboração do modelo conceitual da área. E avaliar a integridade de eventuais poços de monitoramento existentes no local;
  - c) Verificação junto a empresa prestadora de serviços de áreas contaminadas, vistas a **Avaliação Preliminar** do Empreendimento, importante para o início da **Avaliação Confirmatória**;
  - d) Análise dos dados da avaliação confirmatória, se de acordo com os parâmetros requeridos na **DECISÃO DE DIRETORIA Nº 038/2017/C, DE**

**07 FEVEREIRO DE 2017** que dispõe sobre a aprovação do “*Procedimento para a Proteção da Qualidade do Solo e das Águas Subterrâneas*”, da revisão do “*Procedimento para o Gerenciamento de Áreas Contaminadas*” e estabelece “*Diretrizes para Gerenciamento de Áreas Contaminadas no Âmbito do Licenciamento Ambiental*”, em função da publicação da Lei Estadual nº 13.577/2009 e seu Regulamento, aprovado por meio do Decreto nº 59.263/2013, e dá outras providências;

- e) Acompanhamento/avaliação se confirmada a contaminação, a empresa deve realizar a **Investigação Detalhada**, delimitação de plumas de contaminação horizontal e vertical e avaliação de risco a saúde humana;
  - f) Avaliar o **Processo de Reabilitação de Áreas Contaminadas**, elaboração do plano de intervenção, definição do objetivo e das medidas do plano de intervenção, descrição, projeto executivos e demais exigências;
  - g) Obter da CETESB a **Emissão do Termo de Reabilitação para o Uso Declarado**;
  - h) Acompanhamento/avaliação do monitoramento para encerramento da área contaminada.
2. Avaliação dos dados juntamente com Geólogo especializado para avaliação dos resultados químicos apresentados pela prestadora de serviços.
3. A quantidade de horas de perícia a serem utilizadas é de aproximadamente 115 horas ao custo de R\$ 500,00 (quinhentos reais/hora), perfazendo um total de R\$57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais).

Termos em que,  
p. deferimento.

São Paulo, 13 de março de 2018.

**Edgard José Laborde Gomes**  
CRA 8416





**Duarte  
Garcia**

Mário Sérgio Duarte Garcia / Marcelo Terra / Mario de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / José Carlos Baptista Puoli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Japur / Paola M. Szanto Mendes dos Santos / Eliane Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnane Sanfins / Anna Christina Jimenez Pereira / Caio Mário Fiorini Barbosa / Douglas Nadalini da Silva / Ricardo Luiz Iasi Moura / Renata Lorena Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Feitosa Lange / Jayr Viegas Gavalão Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia / Flávio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alckmin Jacob / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Liske / Francisco Capote Valente / José Antônio Costa Almeida / José Guilherme G. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Fausto Vaz de Lima / Gabriela Braz Aidar / Gabriela Ordine Frangiotti / Raquel Guerreiro Braga / Bruna G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarolli Filho / Gabriel Bortolato / Debora Lucia Tiemy Sato de Moura / Raphael Bittar Arruda / Marina Primiano Benassi / Marina Capote Valente / Pedro Rizzo Batlouni / Marcella Corrêa Martins / Pedro Augusto Simões da Conceição

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

e **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe, proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, a teor do que restou debatido em reunião ontem realizada perante este MM. Juízo, informam que concordam com que a perícia de engenharia de avaliação considere o valor dos dois negócios imobiliários, sem levar em consideração para tanto a contaminação existente no imóvel da Prefeitura (Pinheiros) e, por conseguinte, os custos decorrentes para sua remediação para uso declarado, que serão (os custos) posteriormente avaliados na perícia ambiental e que integrarão o valor da torna na permuta.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 23 de março de 2018.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Ação Civil Pública - autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.

A Municipalidade de São Paulo, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue.

Visando à agilização dos trabalhos periciais, sem descuidar do interesse público atinente a este processo, a Municipalidade de São Paulo manifesta sua concordância em relação à proposta de que a avaliação pericial seja feita sem levar em conta eventual contaminação dos terrenos, de modo que o cômputo relativo a passivos decorrentes de eventual contaminação das áreas seja levado a efeito em momento oportuno posterior, quando de sua necessária aferição e equacionamento.

A Municipalidade de São Paulo ressalta que, para subsídio da perícia, já juntou, aos autos, avaliação das áreas nesses termos, realizada por instituição independente (fls. 3004-3238), bem como já apresentou os quesitos pertinentes à perícia (fls. 3823-3832).



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

Acerca das informações e documentos juntados às fls. 3915 e ss., a Municipalidade de São Paulo, com escusas por eventuais impropriedades terminológicas, esclarece que deve ser dada ênfase ao conteúdo técnico do material, pertinente à avaliação. As informações foram elaboradas por pessoal eminentemente técnico, de modo que a alusão a um TAC (fls.3921) não passou de um mero equívoco terminológico. Resta claro que se tem, no presente, como desiderato para o equacionamento da questão, o acordo pretendido, consoante o protocolo de intenções já apresentado.

A Municipalidade de São Paulo enaltece a ótima forma como o processo vem sendo conduzido por Vossa Excelência, e permanece à inteira disposição do Juízo, para quaisquer informações e documentos que se façam necessários.

Requer o prosseguimento do feito.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 23 de março de 2018

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município – DEMAP 21  
OAB/SP 134.727

EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**EDGARD JOSÉ LABORDE GOMES**, administrador, perito nomeado por V. Exa., nos autos da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, sendo requerente o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** e requerido **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.**, vem, respeitosamente, indicar o dia **03 de abril de 2018 às 10:00hs**, para vistoria do imóvel da Av. das Nações Unidas em Pinheiros. Assim sendo, respeitosamente, requer intimação das partes para acompanhamento dos Assistentes Técnicos.

Termos em que,  
p. deferimento.

São Paulo, 23 de março de 2018.

**Edgard José Laborde Gomes**  
CRA 8416





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP -  
BRASIL**

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer o seguinte:

1 – Inicialmente, o autor declara-se ciente do constante a fls. 3.848 e seguintes e aguarda a realização da perícia técnica em relação à avaliação dos terrenos particulares (“Parque Augusta”) e do terreno municipal localizado no Bairro de Pinheiros, nesta Capital, bem como a realização da perícia relativa ao passivo ambiental no terreno público.

2 – Em relação às avaliações apresentadas pela Municipalidade de São Paulo (fls. 3.915 e seguintes), esclarece o autor que serão objeto de análise pelo Centro de Apoio Operacional à Execução (CAEx-MP), após a juntada dos laudos dos Srs. Peritos. De fato, tais avaliações terão importância crucial quando forem definidos os valores dos imóveis que poderão ser permutados e a Municipalidade paulistana decidir quais obras e serviços serão realizados ou não.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

3 – No que concerne ao valor de R\$ 57.500,00, solicitado pelo Perito Edgard José Laborde Gomes, concorda o *Parquet*. De fato, a perícia a ser realizada deverá exigir muito tempo e trabalho do *expert*.

4 – Quanto aos pedidos de elaboração de perícia técnica de avaliação, sem a verificação *nesse momento*, do passivo ambiental do terreno público localizado na Rua do Sumidouro, em Pinheiros (fls. 3.999/3998), também concorda o Ministério Público. Obviamente, referido passivo deverá ser objeto de análise no momento oportuno, inclusive como requisito da permuta.

5 – No mais, o *Parquet* está ciente da vistoria que ocorrerá em 3/4/2018, no terreno localizado na Rua do Sumidouro.

6 – Isto posto, requer o Ministério Público:

A) o deferimento dos pedidos das demandadas ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (fl. 3.999) e da MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO (fls. 4.001/4.002), de realização, por ora, da perícia sobre o valor dos terrenos, sem considerar o passivo ambiental do terreno público.

B) o deferimento do pedido de fixação de honorários do Perito Edgard José Laborde Gomes (fls. 3.997/3.998).

C) nova “vista” oportunamente.

São Paulo, 23 de março de 2018.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça

**Duarte  
Garcia**

Mário Sérgio Duarte Garcia / Marcelo Terra / Mario de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / José Carlos Baptista Puoli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Japur / Paola M. Szanto Mendes dos Santos / Eliane Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnane Sanfins / Anna Christina Jimenez Pereira / Caio Mário Fiorini Barbosa / Douglas Nadalini da Silva / Ricardo Luiz Iasi Moura / Renata Lorena Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Feitosa Lange / Jayr Viegas Gavaldão Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia / Flávio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alckmin Jacob / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Liske / Francisco Capote Valente / José Antônio Costa Almeida / José Guilherme G. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Fausto Vaz de Lima / Gabriela Braz Aidar / Gabriela Ordine Frangiotti / Raquel Guerreiro Braga / Bruna G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarolli Filho / Gabriel Bortolato / Debora Lucia Tiemy Sato de Moura / Raphael Bittar Arruda / Marina Primiano Benassi / Marina Capote Valente / Pedro Rizzo Batlouni / Marcella Corrêa Martins / Pedro Augusto Simões da Conceição / André Pereira de Morais Garcia / Ana Paula Ribeiro Ferreira Costa

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

e **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe, proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, expõem e requerem o que segue.

1. Em reunião realizada perante este MM. Juízo em 22.03.18, alinhou-se que o início da perícia ambiental deveria se dar apenas após a conclusão da perícia de engenharia de avaliação.

2. No dia seguinte, contudo, por meio da petição de fls. 4002, o Sr. Perito Ambiental, Dr. Edgard José Laborde Gomes, designou o dia 04.04.18 para vistoria do Imóvel de Pinheiros.



**Duarte  
Garcia**

3. Com o devido respeito, a providência é precipitada, na medida em que o resultado da perícia de engenharia é determinante para o avanço, ou não, do Acordo pretendido.

4. *Data venia*, nem mesmo o acompanhamento das atividades da empresa BTX, responsável pela investigação ambiental do local, justificaria a vistoria, seja porque os trabalhos, iniciados há mais de 03 (três) meses, já estão em fase final, seja porque, no dia 04.04.18 (proposto para a vistoria pericial), não é, em princípio, data de visita pela BTX ao Imóvel.

5. Na verdade, para o dia 04.04.18, está prevista, pela BTX, a apresentação de relatório preliminar às Empresas.

6. Além disso, não se pode ignorar o fato de que a vistoria representará custo às empresas, o que, neste momento, não se justifica.

7. Diante do exposto, na linha do que restou ajustado em reunião (audiência) realizada em 22.03.18, respeitosamente requerem o sobrestamento da atividade programada pelo sr. Perito Ambiental, assim como de qualquer outra, até que concluída a perícia de engenharia de avaliação.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 28 de março de 2018.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**

**Gabriela Ordine Frangiotti**  
**OAB/SP nº 300.081**



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
*ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643*

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO**

Ref. Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053

DESAPROPRIAÇÃO

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Réus: FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outros

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação nos Autos da Ação epigrafada, tendo elaborado os levantamentos, vistorias, pesquisas e cálculos necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões que reúne no seguinte:

# **LAUDO DE AValiação**

## **0. SUMÁRIO**

### **PARTE I – Introdução, análises das avaliações apresentadas, critérios e metodologia**

1.	PRELIMINARES .....	3
2.	VISTORIA .....	7
3.	ANALISE DAS AVALIAÇÕES APRESENTADAS PELAS PARTES .....	8
4.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MÉTODO INVOLUTIVO .	24
5.	CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....	30
6.	CRITÉRIOS CONFORME NORMA IBAPE/SP 2011 .....	31

### **PARTE II – Avaliação – Parque Augusta**

7.	CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO .....	40
8.	AVALIAÇÃO .....	68
9.	PESQUISA IMOBILIÁRIA – PARQUE AUGUSTA .....	73

### **PARTE III – Avaliação – Av. das Nações Unidas**

10.	CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO .....	82
11.	AVALIAÇÃO .....	99
12.	PESQUISA IMOBILIÁRIA – NAÇÕES UNIDAS .....	104

### **PARTE IV Conclusões, resposta aos quesitos e encerramento**

13.	CONCLUSÕES .....	113
14.	RESPOSTA AOS QUESITOS .....	119
15.	ENCERRAMENTO .....	135

## PARTE I

Introdução, análises das avaliações apresentadas, critérios e metodologia

### 1. PRELIMINARES

#### 1.1 Histórico processual

De acordo com a petição inicial, a Promotoria de Justiça do Meio Ambiente de São Paulo apura violação à legislação ambiental, notadamente ameaça de danos a bens tombados e à vegetação urbana protegida, bem como acompanha o licenciamento no que tange aos imóveis localizados entre as ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado, em São Paulo – SP.

Investiga, também, eventuais irregularidades e omissões administrativas durante o processo de aprovação e licenciamento de empreendimento imobiliário das empresas requeridas, que pretendiam construir edifícios nos terrenos referidos, registrados sob matrículas 12.952 (com 7.600 m<sup>2</sup>) e 12.953 (com 16.133 m<sup>2</sup>), ambas do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

A Promotoria apresenta um resumo histórico da ocupação e aproveitamento dos imóveis, concluindo que o “Parque Municipal Augusta”, foi oficialmente constituído na área das matrículas imobiliárias citadas, conforme a Lei Municipal 15.941 de 23 de dezembro de 2013, sem a proposição de ação de desapropriação. Em janeiro de 2015 foi aprovado projeto para construção de 3 edifícios, inclusive sobre porções do terreno sujeitas à preservação.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

A Promotoria relata que as empresas proprietárias dos imóveis não têm conservado adequadamente a área verde existente (remanescente da mata atlântica) e cometeram irregularidades, como falta de conservação, poda irregular de árvores e fechamento dos portões que dão acesso à área verde, com impossibilidade de usufruto da população.

A Promotoria entende que as demandadas não cumpriram as obrigações constantes na matrícula imobiliária e deverão ser condenadas a pagar o valor ou perder a área verde do terreno de 16.133,00m<sup>2</sup>, mais indenizações por danos morais coletivos.

Em síntese da contestação, as empresas requeridas afirmam que somente para o imóvel matrícula 12.953 (com 16.133 m<sup>2</sup>) foram assumidas determinadas obrigações e condições para fins de utilização e construções. Em ambos os imóveis os processos para construção de empreendimentos permanecem sobre análise da Prefeitura Municipal, sendo que o CONPRESP, por meio da Resolução nº 23/04, promoveu o tombamento de alguns elementos dos dois Imóveis, tais como “o conjunto de espécies arbóreas e arbustivas que integram a área do bosque (lote 438) e os exemplos isolados (lotes 438 e 131)”, bem como “as edificações remanescentes que integram o conjunto arquitetônico do antigo colégio Des Oiseaux” (lote 438). O Lote 438 corresponde ao imóvel de 16.133m<sup>2</sup>. O lote 131, ao imóvel com 7.600m<sup>2</sup>. Além do tombamento, na mesma Resolução (23/04), estabeleceram-se regras relativas a recuos mínimos e altura máxima para construções (art. 2º). Esclarece que o projeto em aprovação contempla a futura implantação de um parque de uso público no terreno de 16.133m<sup>2</sup>, inclusive com acréscimo da área de mata.



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Relatam que a partir da aquisição das áreas em 30 de setembro de 2013, passaram a guardar e preservar os imóveis. Porém ocorreram várias invasões e depredações, por terceiros e vândalos até a determinação judicial final de fechamento dos portões.

Esclarece não existir penalidade de perda da área verde para as hipóteses de descumprimento dos Termos de Compromisso assumidos. Esclarece também que não existiu a supressão de vegetação, sendo, de fato o oposto, houve o plantio compensatório de árvores. Pede a improcedência da ação.

As empresas demandadas e a Prefeitura Municipal de São Paulo formalizaram um protocolo de intenções, objetivando a permuta entre os imóveis das requeridas (objeto desta ação) e o imóvel público da Prefeitura Regional de Pinheiros sito à Rua Professor Frederico Hermann Júnior e Av. das Nações Unidas. Tal permuta objetiva transferir os imóveis de propriedade das rés para a domínio público, a fim de se implantar o "Parque Augusta". A permuta está condicionada à realização de estudos avaliatórios de ambos os imóveis, para definição do montante de eventual contrapartida financeira, além das demais obrigações estabelecidas. Ficou acordado entre as partes que as avaliações serão procedidas pelo método involutivo, mediante estudo de viabilidade técnico-econômica para aferição dos respectivos valores de mercado.

Na nobre decisão de fls. 2996/2998 foi determinada realização de perícia técnica, para aferir a equiparação dos valores relacionados aos imóveis e contraprestações envolvidos no Protocolo de Intenções, desdobrada em duas fases.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Na primeira fase serão avaliados os imóveis objetos da permuta, cabendo às partes delimitar a área pública, propiciando exatidão na avaliação pericial. Este mister foi honrosamente incumbido ao signatário. Foram formulados dois quesitos.



A segunda etapa da perícia abrange da definição pormenorizada das contrapartidas a serem desenvolvidas pelas empresas requeridas.

As requeridas indicam Assistente Técnico o Engenheiro Civil Octávio Galvão Neto (fl. 3.002/3.003). A Municipalidade de São Paulo indica Assistente Técnico o Arquiteto Urbanista Marcelo Fonseca Ignatios (fl. 3.004). A interveniente Movieco Movimento Ecológico indica Assistente Técnico o Arquiteto Urbanista Augusto Aneas (fl. 3.729). O Ministério Público indica assistente técnico o Engenheiro Mário Fonseca (fl. 3.847).

Na nobre decisão de fls. 3.801/3.803 foi determinada a avaliação dos imóveis através de dois critérios: o valor de venda dos imóveis e, ainda, o resultado da aplicação do critério involutivo (a que se reportam as partes no Protocolo de Intenções).

## 1.2 Metodologia

Considerando o histórico processual e as decisões que nortearam os trabalhos periciais, a presente avaliação será orientada de acordo com a seguinte metodologia:

-  Análise das avaliações apresentadas pelas partes;
-  Vistoria dos imóveis objeto;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✚ Avaliação individual de cada um dos imóveis por dois métodos: comparativo direto de dados de mercado e involutivo;
- ✚ Análise dos métodos avaliatórios e definição do preferencial;
- ✚ Cálculo da diferença de valores entre os imóveis, com base na avaliação do método preferencial e definição da contrapartida monetária em virtude da permuta dos imóveis.

## **2. VISTORIA**

A vistoria de ambos os imóveis foi realizada no dia 21 de fevereiro de 2018, com acompanhamento dos seguintes representantes das partes:

- ✚ Engenheiros Mário Fonseca e Donatela Vercelli (assistentes técnicos do Ministério Público de São Paulo);
- ✚ Arquiteto Marcelo Fonseca Ignatios (Assistente Técnico da Prefeitura Municipal de São Paulo);
- ✚ Sr. Danilo (representante da Secretaria do Verde e Meio Ambiente);
- ✚ Engenheiro Octávio Galvão Neto (Assistente Técnico das requeridas);
- ✚ Arquiteta Juliana Paviato (representante da empresa Setin, projetista do empreendimento no Parque Augusta);
- ✚ Dr. Caio Barbosa (Patrono das requeridas).

### **3. ANÁLISE DAS AVALIAÇÕES APRESENTADAS PELAS PARTES**

#### **3.1 Laudo da Municipalidade de São Paulo (fls. 3.006/3.238)**

O Laudo de Avaliação dos imóveis objeto da permuta apresentado pela Municipalidade de São Paulo foi confeccionado pela BIRJ – Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro com base no “Método Involutivo” de projetos de empreendimentos imobiliários.

Neste trabalho o “Método Involutivo” é definido segundo a norma vigente: *“identificar o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante projeto de empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”*.

#### **Avaliação do terreno do Parque Augusta**

Foi adotado como modelo de estudo o projeto já desenvolvido para o aproveitamento eficiente dos terrenos do Parque Augusta, sendo:

- Torre “A”, exclusivamente residencial, com as seguintes características:
  - ✓ Padrão médio;
  - ✓ 110 unidades (apartamentos);
  - ✓ Térreo mais 11 pavimentos e 3 subsolos compartilhados com a Torre “B”;
  - ✓ 513 vagas de estacionamento (em conjunto com a Torre B);



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ Área total computável: 9.977,00m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 1.023,25m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa vendável: 8.907,36m<sup>2</sup>;
  - ✓ Subsolos: 13.666,80m<sup>2</sup> (compartilhados com Torre B);
  - ✓ Área total: 11.000,25m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa das unidades: 80,97m<sup>2</sup> (média).
- Torre "B", uso misto (apartamentos e lojas), com as seguintes características:
- ✓ Padrão médio;
  - ✓ 289 unidades (apartamentos);
  - ✓ Térreo mais 11 pavimentos e 3 subsolos compartilhados com a Torre "B";
  - ✓ 513 vagas de estacionamento (em conjunto com a Torre A);
  - ✓ Área residencial total computável: 21.107,20m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área residencial não computável: 1.478,35m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa vendável: 17.952,97m<sup>2</sup>;
  - ✓ Subsolos: 13.666,80m<sup>2</sup> (compartilhados com Torre A);
  - ✓ Área total: 22.585,55m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa das unidades: variável;
  - ✓ Total de vagas para lojas: 26;
  - ✓ Área de lojas total computável: 900,05m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área de lojas não computável: 0,00m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total das lojas: 900,05m<sup>2</sup>.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- Torre de Apartamentos e Estúdios, com as seguintes características:
  - ✓ Padrão médio/bom;
  - ✓ 393 unidades;
  - ✓ Térreo mais 14 pavimentos e 5 subsolos;
  - ✓ 393 vagas de estacionamento (1 vaga por unidade);
  - ✓ Área total computável: 14.855,90m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 4.068,51m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa vendável: 14.577,10m<sup>2</sup>;
  - ✓ Subsolos: 12.787,70m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total: 18.924,41m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa das unidades: 37,09m<sup>2</sup> (média).
  
- Torre de Escritórios, com as seguintes características:
  - ✓ Padrão médio;
  - ✓ 198 unidades;
  - ✓ Térreo mais 11 pavimentos e 6 subsolos (em conjunto com o hotel – 1 vaga por unidade);
  - ✓ 198 vagas de estacionamento (em conjunto com o hotel);
  - ✓ Área total computável: 8.001,42m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 1.111,65m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa vendável: 7.197,30m<sup>2</sup>;
  - ✓ Subsolos: 14.505,56m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total: 9.113,07m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa das unidades: 36,35m<sup>2</sup> (média).

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- Torre Hotel, com as seguintes características:
  - ✓ Padrão médio/bom;
  - ✓ 253 unidades;
  - ✓ Térreo mais 11 pavimentos e 6 subsolos (em conjunto com o escritório);
  - ✓ Vagas de estacionamento (em conjunto com o escritório);
  - ✓ Área total computável: 7.013,39m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 430,09m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa vendável: 4.798,80m<sup>2</sup>;
  - ✓ Subsolos: 14.505,56m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total: 7.443,48m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa das unidades: 18,97m<sup>2</sup> (média).

Para a determinação do Volume Geral de Vendas (VGV) das unidades projetadas, foi utilizado, para cada caso, o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Foram elaboradas pesquisas de mercado e os valores homogeneizados, sendo aplicados fatores de oferta, área, localização, vagas de garagem (dados residenciais) e padrão construtivo. Foram determinados os seguintes valores:

- Unidades residenciais:
  - ✓ Torre A: R\$ 10.400,00/m<sup>2</sup>;
  - ✓ Torre B: R\$ 11.100,00/m<sup>2</sup>;
  - ✓ Estúdios: R\$ 11.900,00/m<sup>2</sup>.
  
- Unidades comerciais: R\$ 11.300,00/m<sup>2</sup>.
  
- Unidades hoteleiras: R\$ 19.800,00/m<sup>2</sup>.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Foram deduzidos os custos e as despesas com a implantação e comercialização do empreendimento proposto, bem como, demais custos eventualmente aplicáveis, através de cálculos financeiros. Os dados são apresentados através de uma planilha de fluxo de caixa. Em síntese, foram determinados os seguintes valores:

- Receita bruta de vendas: R\$ 663.477.864,00;
- Custo total da construção: R\$ 318.529.437,00;
- Impostos: R\$ 26.539.114,56;
- Comissão sobre vendas: R\$ 39.808.671.84;
- Marketing: R\$ 26.539.114,56;
- Fluxo líquido de caixa a valores correntes: R\$ 252.061.526,04;
- Valor do terreno: R\$ 136.872.244,25;
- Valor unitário do terreno: R\$ 5.767,17/m<sup>2</sup>.

Valor do terreno – Parque Augusta <b>R\$ 137.000.000,00</b> (Cento e trinta e sete milhões de reais)
--

### **Avaliação do terreno do Av. das Nações Unidas**

O estudo considerou como parâmetro urbanístico uma volumetria de 72.000m<sup>2</sup> de Área Computável, com base em terreno de 18.000m<sup>2</sup> (4 vezes a área do terreno), visando a implementação de estudo de massa de unidades residenciais.

Foram idealizadas tipologias distintas de unidades de médio/alto a alto padrão, fragmentando-se sua execução em duas etapas distintas (50% do VGV e custos



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

correspondentes em cada uma delas), a fim de contrapor uma tendência de liquidez mais dificultosa, em decorrência do grande volume de unidades projetadas. Foi desconsiderada outorga onerosa.

Em contrapartida a essa fragmentação, foi adotada uma taxa de retorno menos conservadora para a comercialização na segunda etapa. Em período futuro, estimado entre 5 a 6 anos, foi adotado que as condições do mercado imobiliário estariam mais favoráveis que as atuais.

- Dados gerais do modelo de aproveitamento residencial:
  - ✓ Área privativa total: 78.830,00m<sup>2</sup>;
  - ✓ 399 unidades (apartamentos);
  - ✓ 3, 4 e 5 vagas para cada unidade, totalizando 1.297;
  - ✓ Área das garagens: 38.910m<sup>2</sup>;
  - ✓ Outras áreas construídas (15%): 11.824,50m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total construída: 129.564,50m<sup>2</sup>.

Para a determinação do Volume Geral de Vendas (VGV) das unidades projetadas, foi utilizado, para cada caso, o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Foram elaboradas pesquisas de mercado e os valores homogeneizados, sendo aplicados fatores de oferta, área, localização, vagas de garagem e padrão construtivo. Foram determinados os seguintes valores:

- Unidades residenciais – padrão superior:
  - ✓ Tipo A: R\$ 10.800,00/m<sup>2</sup>;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ Tipo B: R\$ 11.200,00/m<sup>2</sup>;
- ✓ Tipo C: R\$ 11.500,00/m<sup>2</sup>.
  
- Unidades residenciais – padrão fino:
  - ✓ Tipo 1: R\$ 16.500,00/m<sup>2</sup>;
  - ✓ Tipo 2: R\$ 18.200,00/m<sup>2</sup>.

Foram deduzidos os custos e as despesas com a implantação e comercialização do empreendimento proposto, bem como, demais custos eventualmente aplicáveis, através de cálculos financeiros. Os dados são apresentados através de uma planilha de fluxo de caixa. Em síntese, foram determinados os seguintes valores:

- Receita bruta de vendas: R\$ 512.511.000,00 (1ª Etapa de vendas) e R\$ 512.511.000,00 (2ª etapa de vendas);
- Custo total da construção: R\$ 203.094.750,00 (1ª Etapa de Vendas) e R\$ 203.094.750,00 (2ª etapa de vendas);
- Impostos: R\$ 20.500.440,00 (1ª etapa de vendas) e R\$ 20.500.440,00 (2ª etapa de vendas);
- Comissão sobre vendas: R\$ 30.750.660,00 (1ª etapa de vendas) e R\$ 30.750.660,00 (2ª etapa de vendas);
- Marketing: R\$ 20.500.440,00 (1ª etapa de vendas) e R\$ 20.500.440,00 (2ª etapa de vendas);
- Fluxo líquido de caixa a valores correntes: R\$ 236.664.710,00 (1ª etapa de vendas) e R\$ 237.664.710 (2ª etapa de vendas)
- Valor do terreno: R\$ 102.294.417,85 (1ª etapa de vendas) e 83.774.530,02 (2ª etapa de vendas)
- Valor unitário do terreno: R\$ 5.683,02/m<sup>2</sup> (1ª Etapa de Vendas) e R\$ 4.654,14/m<sup>2</sup> (2ª etapa de vendas);

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- Valor unitário do terreno somando as duas etapas de venda: R\$ 10.337,16/m<sup>2</sup>.

Valor do terreno – Nações Unidas

**R\$ 186.000.000,00**

(Cento e oitenta e seis milhões de reais)

### **3.2 Laudo das requeridas (fls. 3.241/3.678)**

O Laudo de Avaliação dos imóveis objeto da permuta apresentado pelas empresas requeridas foi confeccionado pelo Engenheiro Civil Octávio Galvão Neto com base no “Método Involutivo” de projetos de empreendimentos imobiliários.

Neste trabalho o “Método Involutivo” é definido segundo a norma vigente: *“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”*.

#### **🚧 Avaliação do terreno do Parque Augusta**

Foi adotado como modelo de estudo o projeto já desenvolvido para o aproveitamento eficiente dos terrenos do Parque Augusta, sendo:

- Torre Residencial, com as seguintes características:
  - ✓ Padrão médio/alto;
  - ✓ 393 unidades;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ Térreo mais 14 pavimentos e 5 subsolos;
  - ✓ 393 vagas de estacionamento (1 vaga por unidade);
  - ✓ Área total computável: 15.503,44m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 16.095,55m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa vendável: 14.577,10m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total: 31.598,99m<sup>2</sup>;;
  - ✓ Área privativa das unidades: 37,15m<sup>2</sup> (média).
- Torre Comercial, com as seguintes características:
- ✓ Padrão médio/alto;
  - ✓ 198 unidades;
  - ✓ Térreo mais 11 pavimentos e 6 subsolos (em conjunto com o hotel – 1 vaga por unidade);
  - ✓ 198 vagas de estacionamento (em conjunto com o hotel);
  - ✓ Área total computável: 7.658,96m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 1.493,08m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa vendável: 7.197,30m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total: 9.152,04m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa das unidades: 36,50m<sup>2</sup>.
- Torre Hotel, com as seguintes características:
- ✓ Padrão médio/alto;
  - ✓ 253 unidades;
  - ✓ Térreo mais 11 pavimentos e 6 subsolos (em conjunto com o escritório);
  - ✓ Vagas de estacionamento: 168;
  - ✓ Área total computável: 7.006,53m<sup>2</sup>;



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ Área não computável: 1.022,88m<sup>2</sup>;
  - ✓ Subsolos: 14.390,01m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total: 8.029,41m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa das unidades: 18,75m<sup>2</sup> (média).
- Torre residencial "A", com as seguintes características:
- ✓ Padrão médio/alto;
  - ✓ 110 unidades (apartamentos);
  - ✓ Térreo mais 12 pavimentos e 3 subsolos compartilhados com a Torre "B";
  - ✓ 513 vagas de estacionamento (em conjunto com a Torre B);
  - ✓ Área total computável: 9.972,82m<sup>2</sup>
  - ✓ Área não computável: 1.244,60m<sup>2</sup>
  - ✓ Área privativa vendável: 8.907,36m<sup>2</sup>
  - ✓ Subsolos: 12.912,24m<sup>2</sup> (compartilhados com Torre B);
  - ✓ Área total: 11.217,42m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa das unidades: 80,98m<sup>2</sup>.
- Torre "B", uso misto (apartamentos e lojas), com as seguintes características:
- ✓ Padrão médio/alto;
  - ✓ 289 unidades (apartamentos);
  - ✓ Térreo mais 11 pavimentos e 3 subsolos compartilhados com a Torre "B";
  - ✓ 513 vagas de estacionamento (em conjunto com a Torre A);
  - ✓ Área residencial total computável: 19.459,82m<sup>2</sup>

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ Área residencial não computável: 14.491,16m<sup>2</sup>
- ✓ Área privativa vendável: 17.952,97m<sup>2</sup>
- ✓ Área total: 33.950,98m<sup>2</sup>;
- ✓ Área privativa das unidades: 64,12m<sup>2</sup> (média);
- ✓ Total de unidades de lojas: 12;
- ✓ Total de vagas para lojas: 24;
- ✓ Área de lojas total computável: 1.187,33m<sup>2</sup>;
- ✓ Área de lojas não computável: 754,56m<sup>2</sup>;
- ✓ Área construída total: 1.941,89m<sup>2</sup>;
- ✓ Área privativa total das lojas: 900,05m<sup>2</sup>;
- ✓ Área privativa média: 75,00m<sup>2</sup>.

Para a determinação do Volume Geral de Vendas (VGV) das unidades projetadas, foi utilizado, para cada caso, o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Foram elaboradas pesquisas de mercado e os valores unitários determinados através de inferência estatística, conforme segue:

- Unidades residenciais:
  - ✓ Torre residencial: R\$ 11.640,00/m<sup>2</sup>; Receita bruta de vendas (VGV): R\$ 162.890.346,24;
  - ✓ Torre residencial A: R\$ 12.300,00/m<sup>2</sup>; Receita bruta de vendas (VGV): R\$ 105.178.106,88;
  - ✓ Torre residencial B: R\$ 12.000,00/m<sup>2</sup>; Receita bruta de vendas (VGV): R\$ 206.818.214,40;
- Unidades hoteleiras: R\$ 21.700,00/m<sup>2</sup>; Receita bruta de vendas (VGV): R\$ 99.967.560,00;

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

- Unidades comerciais: R\$ 14.400,00/m<sup>2</sup>; Receita bruta de vendas (VGV): R\$ 99.495.475,20;

Foram deduzidos os custos e as despesas com a implantação e comercialização do empreendimento proposto, bem como, demais custos eventualmente aplicáveis, através de cálculos financeiros. Os dados são listados em tópicos. Em síntese, foram determinados os seguintes valores:

- Imóvel matrícula 12.952:
  - ✓ Área privativa: R\$ 26.573,15m<sup>2</sup>;
  - ✓ Margem do empreendedor: R\$ 14.173.127,84;
  - ✓ Valor do terreno: R\$ 80.314.391,08;
  - ✓ Valor unitário do terreno: R\$ 10.567,68/m<sup>2</sup>.
- Imóvel matrícula 12.953:
  - ✓ Área privativa: R\$ 27.760,38m<sup>2</sup>;
  - ✓ Margem do empreendedor: R\$ 10.410.611,29;
  - ✓ Valor do terreno: R\$ 58.993.463,95;
  - ✓ Valor unitário do terreno: R\$ 3.656,70/m<sup>2</sup>.

Valor do terreno – Parque Augusta  
**R\$ 139.300.000,00**  
 (Cento e trinta e nove milhões e trezentos mil reais)

### **Avaliação do terreno do Av. das Nações Unidas**

Foi simulado um empreendimento residencial com 5 torres, com as seguintes características:

- Torre residencial 1:

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ Padrão: alto;
  - ✓ 108 unidades (4 apartamentos por andar);
  - ✓ Térreo mais 27 pavimentos tipo e 4 sobressolos comuns;
  - ✓ 3 vagas por unidade;
  - ✓ Área total computável: 14.299,20m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 5.116,20m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total construída: 19.415,40m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa da unidade: 157,95m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa computável: 132,55m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa não computável: 25,55m<sup>2</sup>.
- Torre residencial 2:
- ✓ Padrão: alto;
  - ✓ 108 unidades (4 apartamentos por andar);
  - ✓ Térreo mais 27 pavimentos tipo e 4 sobressolos comuns;
  - ✓ 4 vagas por unidade;
  - ✓ Área total computável: 17.826,48m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 6.221,24m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total construída: 24.047,72m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa da unidade: 198,06m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa computável: 165,06m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa não computável: 33,00m<sup>2</sup>.
- Torre residencial 3:
- ✓ Padrão: alto;
  - ✓ 27 unidades (1 apartamento por andar);



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ Térreo mais 27 pavimentos tipo e 4 sobressolos comuns;
  - ✓ 5 vagas por unidade;
  - ✓ Área total computável: 7.748,46m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 3.251,98m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total construída: 11.000,44m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa da unidade: 346,98m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa computável: 286,98m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa não computável: 60,00m<sup>2</sup>.
- Torre residencial 4:
- ✓ Padrão: alto;
  - ✓ 108 unidades (4 apartamentos por andar);
  - ✓ Térreo mais 27 pavimentos tipo e 4 sobressolos comuns;
  - ✓ 3 vagas por unidade;
  - ✓ Área total computável: 14.299,20m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área não computável: 5.116,20m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área total construída: 19.415,40m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa da unidade: 157,95m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa computável: 132,55m<sup>2</sup>;
  - ✓ Área privativa não computável: 25,55m<sup>2</sup>.
- Torre residencial 5:
- ✓ Padrão: alto;
  - ✓ 108 unidades (4 apartamentos por andar);
  - ✓ Térreo mais 27 pavimentos tipo e 4 sobressolos comuns;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ 4 vagas por unidade;
- ✓ Área total computável: 17.826,48m<sup>2</sup>;
- ✓ Área não computável: 6.221,24m<sup>2</sup>;
- ✓ Área total construída: 24.047,72m<sup>2</sup>;
- ✓ Área privativa da unidade: 198,06m<sup>2</sup>;
- ✓ Área privativa computável: 165,06m<sup>2</sup>;
- ✓ Área privativa não computável: 33,00m<sup>2</sup>.

Para a determinação do Volume Geral de Vendas (VGV) das unidades projetadas, foi utilizado, para cada caso, o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". Foram elaboradas pesquisas de mercado e os valores unitários determinados através de inferência estatística, conforme segue:

- Unidades residenciais:
  - ✓ Lote 1: R\$ 13.500,00/m<sup>2</sup>;
  - ✓ Lote 2: R\$ 13.300,00/m<sup>2</sup>;

Foram deduzidos os custos e as despesas com a implantação e comercialização do empreendimento proposto, bem como, demais custos eventualmente aplicáveis, através de cálculos financeiros. Os dados são listados em tópicos. Em síntese, foram determinados os seguintes valores:

- Receita bruta de vendas - Lote 1: R\$ 619.676.438,40;
- Receita bruta de vendas - Lote 2: R\$ 490.917.853,44;
- Área privativa: 86.263,62m<sup>2</sup>;
- Margem do empreendedor: R\$ 24.974.097,48;
- Valor do terreno: R\$ 141.519.885,69;

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

➤ Valor unitário do terreno: R\$ 7.862,21/m<sup>2</sup>.

Valor do terreno – Nações Unidas  
**R\$ 141.500.000,00**  
 (Cento e quarenta e um milhões e quinhentos mil reais)

### 3.3 Análises

As avaliações elaboradas pelas partes abrangendo os imóveis componentes do Parque Augusta partiram do mesmo modelo de aproveitamento eficiente (uso misto residencial, comercial, lojas e hotel). Os valores unitários pesquisados resultaram em unitários bastante semelhantes. Os custos do empreendimento, bem como os juros e taxas adotados revelaram-se equivalentes, de modo que os resultados avaliatórios são muito semelhantes. Sendo a diferença inferior a 2%.

Por outro lado, as avaliações feitas pelas partes do imóvel da Av. das Nações Unidas resultaram numa diferença mais significativa, próxima de 24%. Analisando mais profundamente os cálculos apresentados, foram encontrados os seguintes resultados:

Item	Prefeitura		Flamingo/Albatroz	
	Total	Unitário	Total	Unitário
Área construída total	129.564,50	-	97.926,68	-
VGV	1.025.022.000,00	7.911,29	1.110.594.291,84	11.341,08
Custos Construção	406.189.500,00	3.135,04	434.128.435,09	4.433,20
Custos Financeiros, despesas e lucro	432.832.500,00	3.340,67	534.965.856,75	5.462,92
Valor do terreno	186.000.000,00	10.333,33	141.500.000,00	7.861,11

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Analisando:

- ✚ O Volume Geral de Vendas do modelo adotado pela Flamingo/Albatroz é superior ao do Laudo da Prefeitura (+ 43,35%);
- ✚ O custo do empreendimento do modelo adotado pela Flamingo/Albatroz é superior ao do Laudo da Prefeitura (+ 41,40%);
- ✚ Os custos financeiros, despesas com venda e lucro do modelo adotado pela Flamingo/Albatroz é superior ao do Laudo da Prefeitura (+ 63,53%);
- ✚ Portanto, apesar do modelo adotado pela Flamingo/Albatroz gerar um volume maior de vendas, as despesas com a construção do empreendimento, custos financeiros, despesas com vendas e o lucro do empreendedor são superiores, determinando um valor residual do terreno inferior.

O Engenheiro Octávio Galvão Neto apresenta considerações técnicas sobre os laudos de avaliação (fls. 3.700/3.707), afirmando que no Laudo da Prefeitura, para o imóvel da Av. das Nações Unidas, foi adotada uma "taxa de retorno" mais otimista. Essa taxa agilizaria as vendas, diminuindo os custos financeiros do empreendimento. Razão pela qual vincula-se um valor monetário maior ao terreno.

#### **4. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MÉTODO INVOLUTIVO**

Na NBR-14.653-1 – Avaliação de Bens Parte 1: procedimentos gerais, o **método involutivo** é assim definido:

*"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo*



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



---

*de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. ”*

Inerente à definição deste método avaliatório está o conceito de **Aproveitamento Eficiente**, o qual é assim descrito conforme a NBR-14.653-2 – Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos:

*“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.*

A avaliação de bens através da aplicação do método involutivo compreende as seguintes etapas:

-  Concepção de um projeto hipotético ou empreendimento para o aproveitamento eficiente do terreno, isto é, o melhor aproveitamento econômico, respeitadas as restrições técnicas, de mercado e em conformidade com a legislação pertinente.
  
-  Confecção de uma pesquisa amostral de mercado, realizada segundo os preceitos do método comparativo direto, para determinação do valor médio de mercado de compra e venda do produto imobiliário projetado para a situação hipotética (unidade autônoma). Por exemplo, se o projeto hipotético é um condomínio de apartamentos, a pesquisa deve ser amostral para apartamentos à venda, aplicados o tratamento por fatores ou inferência estatística.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

- ✚ Deve ser estimada a previsão de receitas resultante das vendas das unidades do projeto hipotético, considerando as eventuais valorizações imobiliárias, forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.
- ✚ Devem ser levantados os custos de produção (ou construção) do projeto hipotético.
- ✚ Devem ser previstos os custos adicionais como administração do empreendimento; impostos e taxas, publicidade e marketing, comissões de vendas, dentre outros.
- ✚ Deve ser definida a margem de lucro do empreendedor, levando-se em conta que a margem é proporcional ao risco do investimento, quantidade de unidades a serem comercializadas, prazo de retorno, sendo que tais parâmetros devem seguir as práticas vigentes no mercado.
- ✚ O valor do terreno corresponde ao saldo entre as receitas, abrangendo as vendas e ganhos financeiros e as despesas, as quais abrangem o custo do empreendimento, os custos financeiros e o lucro do empreendedor e pode ser sintetizado na seguinte equação<sup>1</sup>:

$$Vt = Pgfe + Rle - CE - Pcft - Pcfc - LE$$

Onde,

Vt = Valor do terreno;

<sup>1</sup> D'Amato, Mônica; Alonso, Nelson Roberto Pereira, Imóveis Urbanos. Avaliação de Terrenos. Método Involutivo Vertical, Ed. Pini, 2009.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Pgfe = Valor presente dos ganhos financeiros do empreendimento;

Rle = Receita líquida do empreendimento;

CE = Custo do Empreendimento;

Pcft = Valor presente dos custos financeiros do terreno;

Pcfc = Valor presente dos custos financeiros da construção;

LE = Lucro do Empreendimento.

É fundamental salientar que a aplicação dessa metodologia avaliatória está sujeita a uma centena de variáveis diferentes que se desdobram e dependem de outros conjuntos de variáveis. Essas são determinadas por hipóteses e premissas internas e externas que variam intensamente dependendo do momento, apetite ao risco e conhecimentos específicos dos grupos de investidores que avaliam o empreendimento. Dessa forma, mesmo se bem fundamentadas e utilizando-se de critérios como o aproveitamento eficiente e condições vigentes no mercado, essas variáveis podem resultar em grandes variações no preço final do imóvel.

Ainda, a aplicação do modelo demanda muitos cálculos e passagens que impactam significativamente o resultado final. Por exemplo, mudança nas regras de cálculo de faturamento, como fontes diversas de receita que não antes previstas no negócio, podem fazer o empreendimento variar de valor.

Por fim, variações e oscilações de variáveis externas no mercado, como modificações em taxas de juros, previsões de vendas, taxas de retorno, podem alterar significativamente no valor do terreno. A seguir são relacionadas as principais variáveis de um modelo involutivo:

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- Dados regionais (zoneamento):
  - ✓ Coeficiente de aproveitamento máximo;
  - ✓ Taxa de ocupação máxima permitida;
  
- Projeto hipotético:
  - ✓ Tipo de uso;
  - ✓ Área privativa das unidades;
  - ✓ Número de unidades por pavimento;
  - ✓ Áreas destinadas à circulação e área dos pavimentos;
  - ✓ Área total construída;
  - ✓ Área construída não computável (térreo, barrilete, portarias, etc.);
  - ✓ Áreas externas destinadas a estacionamento e jardins;
  - ✓ Número de vagas, área das vagas e área dos estacionamentos e áreas de subsolos;
  - ✓ Área construída adicional e outorga onerosa.
  
- Dados mercadológicos:
  - ✓ Valor de mercado da unidade autônoma, abrangendo todas as variáveis da pesquisa amostral de mercado (padrão construtivo, localização, área, etc.);
  - ✓ Padrão construtivo do projeto hipotético;
  - ✓ Custos de construção e edificação;
  - ✓ Variação mensal dos custos de construção;
  - ✓ Prazo de construção abrangendo fases de projeto, aprovação e registro imobiliário;



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

- ✓ Velocidade das vendas e tempo necessário às vendas;
- Dados econômicos:
  - ✓ Taxas de juros;
  - ✓ Correção monetária;
  - ✓ Taxas de rendimento;
  - ✓ Taxas de retorno e prazos;
  - ✓ Despesas com comercialização e publicidade;
  - ✓ Despesas legais e impostos;
  - ✓ Despesas indiretas e imprevistos;
  - ✓ Remuneração da construtora e gerenciamento da obra;
  - ✓ Lucro do empreendedor.

Consta a recomendação normativa para escolha preferencial, sempre que possível, do **método comparativo direto dos dados de mercado**. Naturalmente, o método comparativo não possui essa enorme quantidade de variáveis que podem influenciar o valor final da avaliação, assegurando uma melhor representatividade do mercado imobiliário. Com isso, a identificação do valor dos imóveis deve ser procedida segundo a metodologia que melhor se aplique às condições de inserção no mercado.

O método involutivo na engenharia de avaliações, nada mais é do que um modelo matemático, baseado na construção do fluxo de caixa de um projeto de investimento.

Em outras palavras podemos dizer que o resultado final aferido pelo método involutivo (valor do terreno) é o

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL), ou seja, o valor do terreno refere-se à diferença entre o valor dos capitais positivos e os capitais negativos do fluxo de caixa do projeto de investimento.

As normas de avaliações sempre recomendam o uso do método comparativo direto. O método involutivo só deve ser utilizado quando não existir condições mínimas para aplicação de outra metodologia.

Por essas razões, em virtude das discrepâncias encontradas nas avaliações do imóvel da Avenida das Nações Unidas, é altamente aconselhável a elaboração da avaliação pelo método comparativo direto. Nesse sentido, nobre decisão de fls. 3.801/3.803 foi assertiva em determinar tal procedimento.

## **5. CRITÉRIOS E METODOLOGIA**

Este trabalho obedece como diretrizes gerais as técnicas e recomendações da NBR-14.653 / 2004 AVALIAÇÃO DE BENS, PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS da Associação Brasileira de Normas Técnicas. As pesquisas e avaliações serão parametrizadas pela NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, pelo documento **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** elaborado pelo IBAPE/SP.

Para a determinação do valor dos terrenos será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, de acordo com o artigo 8.2.1 da NBR-14.653-1:

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Para a determinação do valor das benfeitorias e construções, quando existentes nos dados de mercado, será utilizado o **Método da Quantificação de Custo**, nos termos do artigo 8.3.2 da NBR-14.652-1:

*“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.*

Também será confeccionada uma segunda avaliação dos terrenos através da aplicação do **Método Involutivo**, nos termos do artigo 8.2.2 da NBR-14.652-1:

*“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. ”*

## **6. CRITÉRIOS CONFORME NORMA IBAPE/SP 2011**

As pesquisas de mercado elaboradas foram homogeneizadas através de tratamento por fatores.

As diferenças entre os elementos amostrais, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- ✓ Localização;
- ✓ Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- ✓ Fatores padrão construtivo e depreciação.

As fórmulas dos fatores aqui elencadas, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma. Para a avaliação do imóvel deverão ser aplicadas de modo inverso.

### **6.1 Fator oferta**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado **0,9** (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

### **6.2 Fator localização**

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi empregada a relação



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Neste caso, foram aplicados os valores relacionados na PGV 2014, anexo da Lei Municipal 15889/2013.

### 6.3 Fator profundidade e testada

A influência de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).
- Entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$  admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00
  - Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

$$C_p = 1 / \left[ (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \times (P_{ma} / P_e)^p \} \right]$$

- Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$ .

- b) **Testada**: função exponencial da proporção entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Dentro dos limites:  $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

Os intervalos dos expoentes  $p$  e  $f$ , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2 constantes da Norma.

#### 6.4 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}$$

Onde  $A$  = área do comparativo

Nesta 1ª Zona – residencial horizontal popular, não se aplicam os fatores de testada, profundidade e de esquina e frente múltipla.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Nota: analisando as pesquisas elaboradas, não foram encontradas correlações significativas entre as áreas dos imóveis e seus valores unitários homogeneizados. Isso significa que diferentes tamanhos de lotes não têm correlação direta com o valor unitário dos terrenos. Portanto verificou-se que no meio urbano consolidado, com alta disponibilidade de melhoramentos, enquanto não houver necessidade de injeção de custos de infraestrutura, não há variação significativa no valor unitário.

Nesta avaliação, em virtude das características dos imóveis em avaliação, o Coeficiente de área foi aplicado de forma correlata para glebas urbanizáveis. A NBR-14.653-2 define Gleba Urbanizável como um terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Com isso, no meio urbano consolidado, as áreas com mais de 16.500,00m<sup>2</sup> carecem de obras de infraestrutura urbana e sua avaliação deve ser depreciada, em virtude destes custos. Por essa razão adaptou-se a equação do coeficiente de área para correção dos avaliandos:

$$Ca' = (16.500/AT)^{0,20}$$

## 6.5 Fator frentes múltiplas

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2 (constantes do texto normativo):

<b>Zona</b>	<b>Valorização</b>	<b>Fator</b>
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	1,10
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	1,10
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	1,05
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	1,10
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	1,10
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	1,05

### **6.6 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias**

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

- a) Idade das benfeitorias: a depreciação é determinada pelos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.
- b) Padrão construtivo das benfeitorias: determinado pela utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

### **6.7 Fatores relativos à topografia**

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos

<b>Topografia</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Fator</b>
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

### **6.8 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água**

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

<b>Situação</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Fator</b>
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

## **6.9 Aplicação dos fatores**

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

As fórmulas dos fatores, previstos na Norma IBAPE/2011, são aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

- a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

- b) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

$V_u$  = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

$V_o$  = Valor de Oferta (ou preço observado)

$V_t$  = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

$A_t$  = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$  = Fatores ou Coeficientes de Testada ( $C_f$ ), de Profundidade ( $C_p$ ), Localização ( $FL$ ), etc.



**PARTE II**  
**Avaliação – Parque Augusta**

## **7. CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO**

Trata-se de um lote urbano de grandes proporções, localizado na Prefeitura Regional da Sé e Distrito da Consolação, voltado para as ruas Caio Prado (nº 232), Augusta (números 344 e 360) e Marquês de Paranaguá. Situa-se na quadra complementada pela Rua da Consolação, correspondente ao Setor 010, Quadra 014 da Planta Genérica de Valores, no Bairro da Consolação, região central do Município de São Paulo - SP. É composto por duas matrículas de registro imobiliário:

### **Matrícula 12.952 do 5º C.R.I. de São Paulo – contribuinte 010.014.0131-1**

Possui as seguintes medidas e confrontações de acordo com a matrícula de registro imobiliário:

- ⇒ Alinhamento da Rua Caio Prado: 40,00m.
- ⇒ Alinhamento da Rua Augusta: 150,00m.
- ⇒ Alinhamento da Rua Marquês de Paranaguá: 80,00m.
- ⇒ Fundo: 190,00m, em linha quebrada de 3 segmentos, com 40,00m, 40,00m e 110,00m, onde confronta com o imóvel matrícula 12.953 do 5º C.R.I. de São Paulo (contribuinte 010.014.0438-6).
- ⇒ Área do terreno: 7.600,00m<sup>2</sup>.

Condição especial: possui um pórtico (remanescente do Colégio Des Oiseaux) com 53,65m<sup>2</sup> de projeção tombado pelo CONPESP.

**Matrícula 12.953 do 5º C.R.I. de São Paulo – contribuinte 010.014.0438-6**

Possui as seguintes medidas e confrontações de acordo com a matrícula de registro imobiliário:

- ⇒ Alinhamento da Rua Caio Prado (frente principal): 118,00m.
- ⇒ Alinhamento da Rua Marquês de Paranaguá (frente secundária): 78,00m.
- ⇒ Lado direito (de quem da Rua Caio Prado o olha): 150,00m, onde confronta com o imóvel nº 102 da Rua Caio Prado (contribuinte 010.014.0199-9) e com o imóvel número 111 da Rua Marquês de Paranaguá (contribuinte 010.014.0323-1), ambos correspondentes ao Campus da PUC-SP.
- ⇒ Lado esquerdo: 190,00m, em linha quebrada de 3 segmentos, com 40,00m, 40,00m e 110,00m, onde confronta com o imóvel matrícula 12.952 do 5º C.R.I. de São Paulo (contribuinte 010.014.0131-1).
- ⇒ Área do terreno: 16.133,00m<sup>2</sup>.

Condição especial: possui uma casa com 124,36m<sup>2</sup> de projeção, tombada pelo CONPRESP e 55,67% de bosque, remanescente da mata atlântica sujeito a preservação permanente.

Ambos os imóveis formam uma única área contígua com as seguintes medidas e confrontações:

- ⇒ Alinhamento da Rua Caio Prado: 158,00m.
- ⇒ Alinhamento da Rua Augusta: 150,00m.
- ⇒ Alinhamento da Rua Marquês de Paranaguá: 158,00m.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

⇒ Fundo: 150,00m, onde confronta com o imóvel nº 102 da Rua Caio Prado (contribuinte 010.014.0199-9) e com o imóvel número 111 da Rua Marquês de Paranaguá (contribuinte 010.014.0323-1), ambos correspondentes ao Campus da PUC-SP.

⇒ Área do terreno: 23.733,00m<sup>2</sup>.

## **7.1 Topografia e solo**

A superfície dos terrenos é seca, firme e possui topografia predominantemente plana e trechos suavemente ondulados.

## **7.2 Benfeitorias**

As benfeitorias existentes são o pórtico e a casa tombados, mais a cobertura vegetal remanescente da mata atlântica preservada. Existem algumas outras pequenas construções irrelevantes para esta avaliação.

## **7.3 Entorno**

O Parque Augusta situa-se entre a Avenida Paulista, a região central, o Bairro da Bela Vista e o Bairro de Higienópolis. O entorno possui uso do solo misto, consolidado há muitos anos, com residências escritórios, comércio e serviços em casas, sobrados e edifícios de médio e grande porte. A densidade demográfica é de média a alta. Possui todos os melhoramentos urbanos, tais como, água encanada, esgotos, luz elétrica, telefonia, iluminação pública, gás encanado e sistema viário com guias, sarjetas, calçadas e pavimentação asfáltica. A região é pontuada por novos empreendimentos imobiliários atraídos pela disponibilidade de infraestrutura





urbana e polos de interesse, tais como universidades, shoppings centers, hospitais, etc., os quais convivem com imóveis mais estagnados e deteriorados.

A região é cortada por importantes corredores de circulação radiais como a Rua da Consolação, a própria Rua Augusta e a Avenida 9 de Julho e por corredores concêntricos como a Ligação Leste-Oeste e a Avenida Paulista.

#### **7.4 Zoneamento**

Segundo a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente (Lei 16.402/16), os imóveis do Parque Augusta estão inseridos em Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM.

Para fins das análises, especialmente quanto ao modelo hipotético de aproveitamento, as restrições de aproveitamento consideradas são as definidas pelas leis 7.805/72 e 8001/73, que classificam o local como Z5 Zona de Uso Misto de Alta Densidade, em razão da existência de direito de protocolo de projeto, sendo aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

-  Taxa de ocupação máxima: 80%
-  Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0

A área de preservação do bosque, remanescente da mata atlântica deve ser preservada e destinada ao parque público.



## **7.5 Histórico da ocupação e restrições**

Sobre a área contígua dos dois registros imobiliários em exame foi edificado, em 1902, o Palacete Uchôa, em estilo *art nouveau*, projetado pelo arquiteto francês Victor Dubugras (1868-1933). Entre 1907 e 1967, funcionou no local o *Colégio des Oiseaux*, que era mantido pela Associação Instrutora da Juventude Feminina.

Considerando as diversas alienações, a análise dos imóveis deve ser realizada separadamente, para melhor compreensão das restrições a que estão sujeitos.

### **a) Terreno de 7.600m<sup>2</sup> (matrícula 12.952)**

Originalmente registrado sob a transcrição nº17.942, este foi adquirido em hasta pública pela Associação Instrutora da Juventude Feminina no dia 21/3/1907.

Em 16 de maio de 1969, a Associação Instrutora da Juventude Feminina alienou parte do referido imóvel à CLELTA – Cedro do Líbano Empreendimentos Ltda., consoante escritura firmada em 22/11/1968. A parte alienada do imóvel da transcrição 17.942 passou a totalizar 7.600 m<sup>2</sup> e a figurar na transcrição 64.342, do 5o Cartório de Registro de Imóveis da Capital. Em razão de requerimento de averbação apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis em 13/8/1974, a proprietária do imóvel se obrigou, mediante termo de compromisso firmado com a Municipalidade de São Paulo, às seguintes obrigações *propter rem*:

1º) a construir no aludido terreno um conjunto turístico constante de hotel e respectivas dependências;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

2º) dar ao imóvel em questão exclusivamente a destinação prevista neste termo. Em consequência, obriga-se ainda:

a) a não ultrapassar com as edificações a taxa de ocupação máxima de 25% do imóvel, admitida a altura suficiente para que a área construída total corresponda ao limite permitido pela Lei para a zona 5 do Município com finalidade de hotelaria;

b) a manter, em toda integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado de acordo com as mais modernas técnicas de concepção paisagística, isolando-a inclusive, para a sua proteção, durante a construção;

c) observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente ou por qualquer motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do Município, a ser dada por seu Departamento de Parques ou outro órgão competente, o qual deverá manifestar-se no prazo de 15 dias a contar da data do pedido respectivo;

d) a projetar de forma que os estacionamentos e a circulação de veículos de passageiros ou cargas bem como o abastecimento e remoção de lixo, na área não construída possam ser feitos livremente para atendimento do hotel, sem qualquer embaraço e sem prejuízo para a conservação e manutenção da área verde referida no item 'b' deste acordo, e de modo a não causar ou agravar dificuldades de tráfego nas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, providências essas já exigidas pela Lei 8.006/73;

e) a permitir a utilização da área verde pelo público em consonância com a utilização de hotel de categoria internacional a ser construído no local;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

f) integrar no projeto a praça central da área verde do parque, sem qualquer obstrução à sua normal ventilação, de tal forma que o acesso de pedestres à praça se realize sem perda de continuidade entre as áreas verdes e edificação, e se efetue pelas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, sendo utilizado um sistema estrutural que permita atingir esse objetivo;

g) a construir um edifício que contenha fundamentalmente uma parte habitacional e uma parte operacional e destinadas a contatos culturais, sociais e comerciais dos hóspedes demais usuários do conjunto que será integrada profundamente ao parque, em constante contato, tanto visual como físico, com árvores e as paisagens;

h) a efetuar as construções rigorosamente de acordo com as exigências legais fixadas para a zona da sua situação; 3º) O inadimplemento de qualquer das obrigações ora assumidas pela Associação e especialmente das mencionadas na cláusula 2ª deste termo de compromisso, sujeitará o proprietário ou promitente comprador legalmente investido na posse do imóvel ao pagamento da multa até o valor do terreno onde se situa a área verde, na época de sua imposição, sem qualquer prejuízo do embargo das obras e de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis, a exclusivo critério do município, quanto a sua escolha e aplicação e sem prejuízo ainda das medidas civis ou criminais cabíveis em relação aos responsáveis diretos e indiretos pelo descumprimento das aludidas obrigações, salvo as hipotecas devidamente comprovadas, de caso fortuito ou força maior;

4º) o presente compromisso obriga a todos os seus termos a Associação e seus sucessores a qualquer título na propriedade do imóvel;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

5º) a Associação obriga-se a requerer ao respectivo registro imobiliário a averbação do inteiro teor do presente instrumento à margem das transcrições 45.162 e 17.942 dos Cartórios de Registro de Imóveis 1ª e 5ª Circunscrições desta Capital. Face ao presente termo de compromisso, e o atendimento das exigências do decreto municipal nº 10.766/73, competirá à PMSP a revogação do decreto municipal 9.238/70.

Assinam este termo a Enbasa – Engenharia e Comércio S/A, pelos promitentes compradores do terreno, bem como a Teijin do Brasil Industrial, Comercial e Agropecuária Ltda., por si e como representante da Teijin Ltda., Tóquio, Japão, empresários que constituirão o Conjunto Turístico, todos manifestando-se de inteiro acordo com os termos aqui expressos e obrigando-se a cumpri-los. Este ajuste ficará sem efeito na hipótese de não ser aprovado o Projeto de construção de Hotel e Conjunto Turístico, nos termos das diretrizes básicas já apresentadas à Prefeitura, juntamente com o requerimento de que resultou este termo. CERTIFICA mais, que o terreno situado na confluência das Ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, foi matriculado sob nº 12.952, neste Registro, conforme cópia reprográfica anexa”.

A parte atingida pela restrição ambiental era a área remanescente da transcrição 17.942, de 4.400 m², e não todo o terreno. Conforme informações do Oficial do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, “a matrícula 12.952 se filia à transcrição 64.342 (16/5/1969 – título datado de 22/11/1968) que, por seu turno, se filia à transcrição 17.942 (2/7/1941 – título datado de 21/3/1907). A área da transcrição 17.942 abrangida originariamente uma área regular de 80 x 150 metros – maior que a área alienada pela escritura objeto da transcrição 64.342, lavrada no ano de 1968”.



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Em 16/9/1996, de acordo com a averbação nº 11 da matrícula 12.952, a Teijin do Brasil transmitiu a propriedade do terreno por venda a Armando Conde e Linda Lilly Conde.

Nos termos do ofício nº 1.107/SP-SÉ/GAB/2012, de 14/9/2002, expedido pela Prefeitura de São Paulo, foi procedida uma averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula 12.952 encontrava-se atingido pelo direito de preferência legal, nos termos do Decreto-lei nº 42.873 de 19/2/2003, artigos 204 e 205 da Lei nº 13.430 de 13/9/2002, e artigos 25, 26 e 27 da Lei 10.257 de 10/7/2001, em favor da Municipalidade de São Paulo.

Por escritura firmada em 30/9/2013, Armando Conde e sua esposa Linda Lilly Conde alienaram o mesmo imóvel às demandadas FLAMINGO e ALBATROZ. As partes ainda estipularam a cláusula de retrovenda. Os vendedores, assim, reservaram para si o direito de reaver este imóvel e o matrícula 12.953, caso, no prazo de 24 meses contados do dia 30/9/2013, prorrogáveis por mais 12 meses, as compradoras FLAMINGO e ALBATROZ não lograssem êxito na efetiva aprovação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo e a outros órgãos públicos competentes, dos projetos dos empreendimentos imobiliários residencial e comercial, que elas pretendiam executar no local.

**b) Terreno de 16.133 m<sup>2</sup> (matrícula nº 12.953)**

A propriedade do imóvel de matrícula atual nº 12.953, do 5º C.R.I. da Capital, localizado entre as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, também foi adquirida em hasta pública pela Associação Instrutora da Juventude Feminina no dia 21/3/1907. A transcrição em nome da entidade também ocorreu em 2/7/1941, sob número 17.942. Embora

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

não haja informações sobre a área exata original naquela data, presume-se que, até 22/11/1968 o terreno tinha área de 11.733m<sup>2</sup>.

Conforme o Decreto municipal nº 9.238/1970, o imóvel foi expropriado pelo Município de São Paulo. Todavia, o valor devido jamais foi pago à Associação proprietária e a transferência ao patrimônio público não se concretizou. Ainda em 1974, o prédio do colégio foi totalmente demolido. O terreno, então, foi vendido em 3/12/1975 à sociedade Teijin do Brasil Importação e Exportação Ltda. (transcrição 103.337), que, em 11/12/1975, o transferiu a título de conferência à sociedade Consolação Hotéis e Turismo S.A., conforme transcrição 113.583. No dia 29/9/1977, foi aberta a matrícula 12.953 junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com área de 16.133 m<sup>2</sup>. Assim, deduz-se que este terreno teve sua área aumentada 4.400 m<sup>2</sup>, enquanto àquele matriculado sob nº 12.952 sofreu redução idêntica.

Entre outras ocorrências, foi lançada na matrícula 12.953 a averbação nº 4, de 5/9/1986, decorrente de Termo de compromisso firmado no dia 29/8/1975 entre a então proprietária Teijin do Brasil e a Municipalidade de São Paulo, com as seguintes condições e normas a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características:

“Nos termos do §1º (parte final) do art. 213 da Lei nº 6.015/73, procedo a presente averbação para constar na TRANSCRIÇÃO nº 113.583, que deu origem à abertura da presente matrícula, que ficaram estabelecidas condições e normas a serem observadas ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, normas

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

essas a que se obrigam os adquirentes e seus sucessores, assim especificadas:

1º) construir no aludido terreno, um conjunto turístico constante hotel e respectivas dependências.

2º) dar ao imóvel em questão exclusivamente a destinação prevista neste termo. Em consequência, obriga-se ainda:

a) a não ultrapassar com as edificações a taxa de ocupação máxima de 25% do imóvel, admitida a altura suficiente para que a área construída total corresponda ao limite permitido pela Lei para a zona 5 do Município, com finalidade de hotelaria;

b) manter, em toda integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas técnicas de concepção paisagística, isolando-a inclusive para a sua proteção durante a construção;

c) observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente ou por qualquer motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do Município, a ser dada por seu departamento de Parques ou outro órgão competente, o qual deverá manifestar-se no prazo de 15 dias a contar da data do pedido respectivo;

d) a projetar de forma que os estacionamento e a circulação de veículos de passageiros ou cargas bem como o abastecimento e remoção de lixo, na área não construída possam ser feitos livremente para atendimento do hotel, sem qualquer embaraço e sem prejuízo para a conservação e manutenção da área verde referida no item 'b' deste acordo, e de modo a não causar ou agravar dificuldades de tráfego nas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, providências essas já exigidas pela Lei 8.006/73;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

e) a permitir a utilização da área verde pelo público em consonância com a utilização de hotel de categoria internacional a ser construído no local;

f) integrar no projeto a praça central da área verde do parque, sem qualquer obstrução à sua normal ventilação, de tal forma que o acesso de pedestres à praça se realize sem perda de continuidade entre as áreas verdes e edificação, e se efetue pelas ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, sendo utilizado um sistema estrutural que permita atingir esse objetivo;

g) a construir um edifício que contenha fundamentalmente uma parte habitacional e uma parte operacional e destinadas a contatos culturais, sociais e comerciais dos hóspedes e demais usuários do conjunto que será integrada profundamente ao parque, em constante contato, tanto visual como físico, com árvores e as paisagens;

h) a efetuar as construções rigorosamente de acordo com as exigências legais fixadas para a zona da sua situação.

3º) O inadimplemento de qualquer das obrigações ora assumidas pela Associação e, especialmente, das mencionadas na cláusula 2ª deste Termo de Compromisso, sujeitará o proprietário ou promitente comprador legalmente investido na posse do imóvel, ao pagamento da multa até o valor do terreno onde se situa a área verde, na época de sua imposição, sem qualquer prejuízo do embargo das obras e de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis, a exclusivo critério do Município, quanto a sua escolha e aplicação; sem prejuízo, ainda, das medidas civis ou criminais cabíveis, em relação aos responsáveis diretos e indiretos pelo descumprimento das aludidas obrigações, salvo as hipotecas devidamente comprovadas, de caso fortuito ou força maior;

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

4º) o presente compromisso obriga a todos os seus termos a Associação e seus sucessores a qualquer título na propriedade do imóvel”.

As obrigações *propter rem* permitiram a utilização da área verde pelo público. Em 4/9/1986, foi firmado o Instrumento de reti-ratificação do termo de compromisso entre a então proprietária Consolação Hotéis e Turismo Ltda. e a Municipalidade de São Paulo. Por isso, foi inserida na matrícula 12.953 a averbação nº 5, segundo a qual a proprietária se obrigou a cumprir e respeitar as condições abaixo transcritas no tocante à edificação e uso do imóvel matriculado. Entende-se que a reti-ratificação não implicou na revogação das anteriores restrições e consequências acordadas e constantes expressamente no Termo de compromisso de 1975, conforme o Decreto municipal nº 10.766/1973:

A) construir no aludido terreno edificação de caráter perene a ser submetida à aprovação da municipalidade, abrigando atividades permitidas na Zona de Uso Z5, respeitando, em qualquer caso, a taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel, bem como as normas técnicas oficiais e a legislação municipal em vigor, em especial quanto as normas de segurança e leis de sons urbanos e as exigências seguintes;

B) a manter, em toda a sua integralidade, a área verde existente, preservando-a, ampliando-a e submetendo-a a tratamento adequado, de acordo com as mais modernas técnicas e concepção paisagística, isolando-a inclusive, para sua proteção durante a construção;

C) observado o projeto, a não abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente, ou por qualquer outro



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

motivo condenada, sem prévia e expressa autorização do município, a ser dada por intermédio de seu Departamento de Parques ou outro órgão competente;

D) a projetar de forma que os estacionamentos e a circulação de veículos de passageiros ou cargas, bem como o abastecimento e remoção de lixo, possam ser feitos livremente, sem qualquer embaraço, sem prejuízo para conservação e manutenção da área verde, referida no item 'B' deste acordo, e de modo a não causar dificuldades que agravem o tráfego nas Ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado;

E) a elaborar o projeto de forma que em atendimento ao objetivo do Decreto 10.766/73, a área verde possa ser livremente utilizada pelo público, possibilitando inclusive o acesso para pedestres, através da mesma, entre as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá. No mesmo TERMO DE COMPROMISSO ficou estabelecido mais pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, as seguintes condições a serem observadas pela proprietária:

1) que reserva o direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o cumprimento das condições estabelecidas no presente Termo;

2) que a expedição de quaisquer licenças municipais para a área objeto deste Termo somente se dará após averbação no Registro de Imóveis competente;

3) que a violação de quaisquer das condições impostas acarretará a cassação do Alvará de Construção, Auto de Conclusão ou de Licença de Funcionamento a serem expedidos para eventuais edificações a serem executadas na área após a averbação destes instrumentos à margem da Transcrição Imobiliária aquisitiva da CONSOLAÇÃO HOTÉIS

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

E TURISMO LTDA., independentemente das sanções impostas pela legislação vigente que rege a matéria;

4) que o presente compromisso obriga em todos os seus termos a CONSOLAÇÃO HOTÉIS E TURISMO LTDA., seus sucessores, a qualquer título, na propriedade do imóvel”

O imóvel foi adquirido por Armando Conde e sua esposa Linda Lilly Conde em 16/9/1996. Em 2004, o CONPRESP - CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - tombou as construções remanescentes do antigo *Colégio des Oiseaux* e todos os exemplares arbóreos da área, nos termos da Resolução 23/CONPRESP/04. Em virtude do Decreto nº 53.020, de 9 de março de 2012, o Município de São Paulo declarou de utilidade pública os dois terrenos que formariam o “*Parque Municipal Augusta*”.

Em 18 de agosto de 2008, o Decreto municipal nº 49.922/2008 estipulou que foram “*declarados de utilidade pública, para serem desapropriados judicialmente ou adquiridos mediante acordo, os imóveis particulares situados no Distrito da Consolação, necessários à implantação de parque municipal, contidos na área de 24.000m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil metros quadrados), delimitados pelo perímetros 1-2-3-4-1, indicado na planta P-30.567-A1 do arquivo do Departamento de Desapropriações, cuja cópia se encontra juntada a fl. 5 do processo administrativo no 2008-0.235.929-5*”. Porém, não foi implementada a desapropriação pelo Município de São Paulo. Também em 2008, o CONPRESP, por meio do processo 2008-0.011.655-7, aprovou na área do “*Parque Augusta*” a construção de 3 (três) edifícios, sendo dois deles destinados ao uso residencial e um para fins comerciais. Foram estabelecidas pelo órgão colegiado as

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

diretrizes com vistas à compensação ambiental e à conservação do remanescente do Colégio des Oiseaux.

Armando Conde e sua esposa Linda Lilly Conde alienaram este imóvel em 30/9/2013 às demandadas FLAMINGO e ALBATROZ, as quais são sociedades empresárias ligadas à Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda. e à Cyrela Construtora Ltda. As partes ainda estipularam a cláusula de retrovenda. Os vendedores reservaram para si o direito de reaver os dois terrenos, caso, no prazo de 24 meses contados do dia 30/9/2013, prorrogáveis por mais 12 meses, as compradoras FLAMINGO e ALBATROZ não lograssem êxito na efetiva aprovação junto à Prefeitura Municipal de São Paulo e aos órgãos públicos competentes, dos projetos dos empreendimentos imobiliários residencial e comercial, que elas pretendiam incorporar nos dois imóveis.

Conforme a Lei municipal nº 15.941/2013, foi instituído o “Parque Municipal Augusta”, composto pelos terrenos das matrículas 12.952 e 12.953. Entretanto, não foi ainda proposta a ação de desapropriação em face das empresas ora demandadas, pois à época da promulgação e publicação da Lei não haviam recursos para indenizar os proprietários.

Em 27 de janeiro de 2015, na 603ª Reunião ordinária, o CONPRESP, aprovou projeto das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ, em substituição a outro de 2008, desta feita para a construção de três edifícios.

A seguir são apresentadas fotografias, mapa, imagens e croqui dos imóveis componentes do parque Augusta:

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 1: Rua Marquês de Paranaguá com imóvel à esquerda.



Foto nº 2: o Perito em diligência junto à divisa do imóvel avaliando na R. Marquês de Paranaguá.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 3: Rua Augusta com Rua Marquês de Paranaguá com imóvel ao fundo.



Foto nº 4: Rua Augusta sentido centro com imóvel à esquerda.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 5: imóvel observado a partir da esquina da Rua Augusta com Rua Caio Prado.



Foto nº 6: Rua Caio Prado com imóvel à direita.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 7: o Pórtico tombado observado a partir da Rua Caio Prado.



Foto nº 8: área interna vista no sentido da Rua Marques de Paranaguá (Rua Augusta à esquerda).



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---



Foto nº 9: área interna observada no sentido da Rua Caio Prado, com Rua Augusta à direita.



Foto nº 10: Pórtico tombado.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---



Foto nº 11: outra vista interna.



Foto nº 12: aspecto interno com área do bosque ao fundo.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 13: o perito e assistentes em diligência na porção interna do Parque Augusta.



Foto nº 14: Interior do bosque preservado com casa tombada ao fundo.



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---



Foto nº 15: outra vista da casa tombada existente no interior do bosque preservado.



Foto nº 16: aspecto geral do bosque preservado.



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---



Foto nº 17: antigo estacionamento.



Foto nº 18: o Perito e os assistentes na área preservada do bosque.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

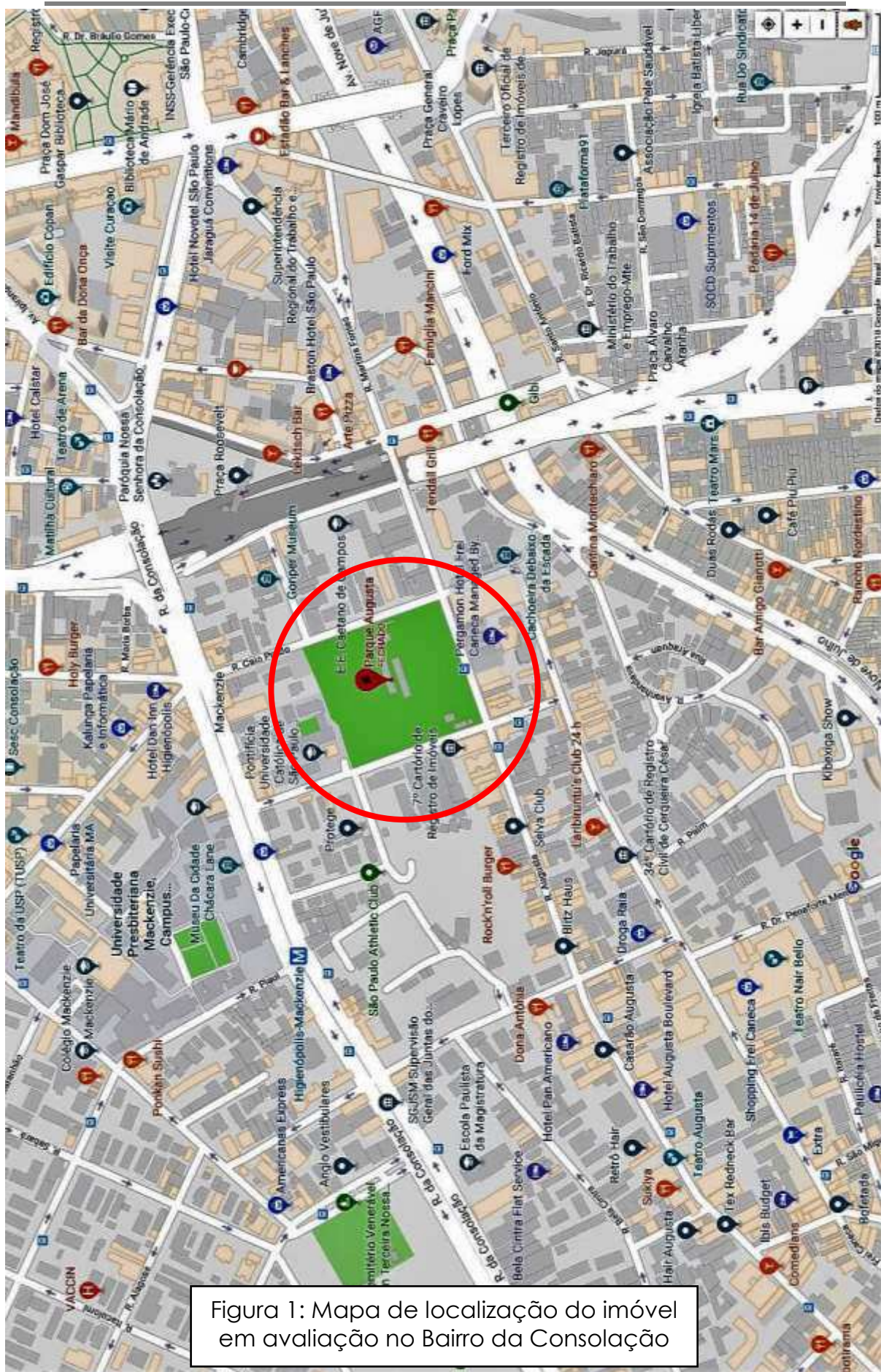


Figura 1: Mapa de localização do imóvel em avaliação no Bairro da Consolação



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Matrícula 12.952 do  
 5º C.R.I. de SP  
 Contribuinte  
 010.014.0131-1

Matrícula 12.953 do  
 5º C.R.I. de SP  
 Contribuinte  
 010.014.0438-6

Figura 2: Perímetro dos imóveis em avaliação lançados sobre imagem de satélite

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

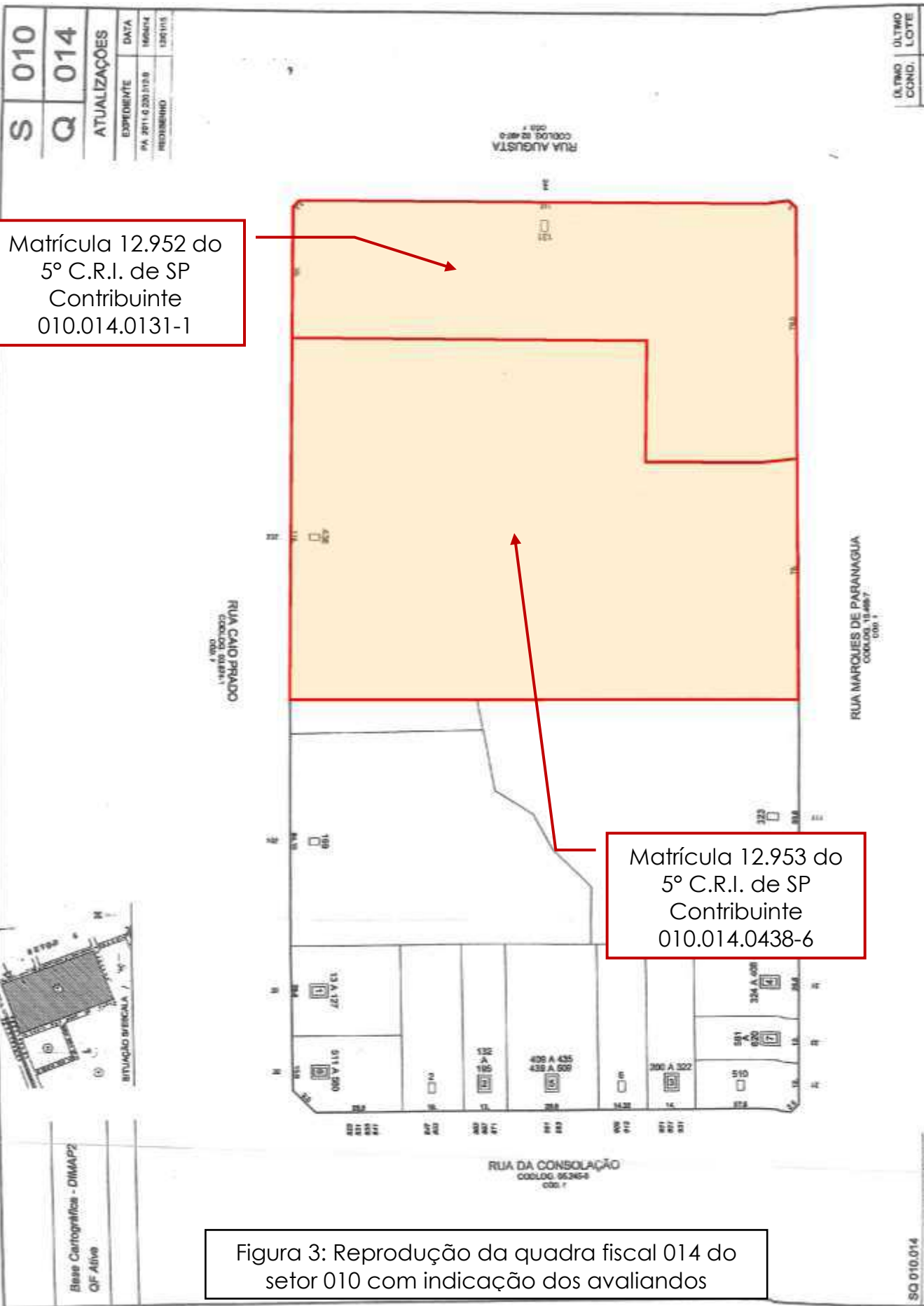


Figura 3: Reprodução da quadra fiscal 014 do setor 010 com indicação dos avaliandos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO SEBASTIAO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2018 às 18:00, sob o número WFPA18701026151. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 41FD91D.



## 8. AVALIAÇÃO

### 8.1 Pesquisa de mercado

O preço de referência para cálculo do valor do terreno foi determinado a partir de uma pesquisa de mercado elaborada na região geoeconômica do entorno do imóvel avaliando. Foram levantadas ofertas de venda de imóveis após a realização da vistoria, sendo observadas, *in loco*, as suas características. Em seguida foram obtidas informações complementares nas imobiliárias e responsáveis pelas vendas. O levantamento foi elaborado de 21 fevereiro a 5 de março de 2018.

Essa amostra com 9 dados de mercado foi homogeneizada por fatores previstos na Norma IBAPE, tendo como referência a 9ª Zona – Comercial padrão alto. Assim, foi calculado o valor médio unitário de mercado dos terrenos da região (R\$ 10.836,87/m²). Os critérios e pormenores da pesquisa são apresentados no item 9 (páginas 73/81).

### 8.2 Cálculo do valor do terreno – comparativo direto

Os imóveis serão considerados como uma única área contígua, exprimindo seu máximo aproveitamento. O valor do terreno é determinado pela seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times \{1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1) + (C_e - 1) + (C_a - 1) + (F_t - 1) + (F_m - 1)]\}$$

Onde:

$V_t$  = Valor total do terreno (matrículas 12.952 e 12.953)

$A_t$  = Área do terreno = **23.733,00m²**

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Vu = Valor unitário conforme pesquisa = **R\$ 10.916,90/m<sup>2</sup>**

Cf = Coeficiente de frente

$$Cf = (Fp / Fr)^{0,15}$$

Fp = Frente projetada = 150,00 (correção até 30,00m)

Fr = Frente de referência = 15,00

$$Cf = (30,00 / 15,00)^{0,15} = \mathbf{1,1096}$$

Cp = Coeficiente de Profundidade

$$Cp = [(Pma / Pe) + \{[1-(Pma / Pe)] \times (Pma / Pe)^p\}]$$

$$Pe = 23.733 / 150 = 158,22m$$

$$Pma = 60,00m$$

$$Cp = [(60/158,22) + \{[1-(60/158,22)] \times (60/158,22)^{0,50}\}]$$

$$Cp = \mathbf{0,7615}$$

Ce = Coeficiente de esquina/frente múltipla = **1,05**

Ca = Coeficiente de área =  $(16.500 / At)^{0,20}$  (2)

$$Ca = (16.500 / 23.733)^{0,20} = \mathbf{0,9299}$$

Ft = Fator de topografia = **1,0** (terreno predominantemente plano)

Fm = Fator de restrições do meio ambiente \*

$$(*) \text{ Atinge } 55,67\% \text{ da área de } 16.133m^3 = 8.981,24m^2$$

A ser aplicado de maneira correlata à Norma CAJUFA 2013

$$Fm = [(0,16 \times 8.981,24) + 14.751,76] / 23.733$$

$$Fm = \mathbf{0,6821}$$

---

<sup>2</sup> Correção do fator área a partir do imóvel se considerado Gleba Urbanizável, com área superior a 16.500,00m<sup>2</sup> de área de terreno. Gleba urbanizável é uma grande extensão de terreno cujo aproveitamento eficiente depende impreterivelmente da implantação de arruamentos e infraestrutura, independentemente do desmembramento em lotes menores.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Calculando:

$$Vt = 23.733,00 \times 10.916,90 \times$$

$$\{1 + [(1,1096-1) + (0,7615-1) + (1,05-1) + (0,9299-1) + (0,6821-1)]\}$$

$$Vt = 138.121.298,92$$

Valor arredondado médio de mercado de compra e  
venda dos terrenos do Parque Augusta

**Rua Caio Prado / Augusta / Marquês de Paranaguá**

**R\$ 138.120.000,00**

Cento e trinta e oito milhões cento e vinte mil reais

Referência março de 2018

Tabela resumo dos dados do imóvel e valores avaliados:

Imóvel matrícula	Parque Augusta		
	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>12.952 e 12.953</b>	<b>23.733,00</b>	<b>138.120.000,00</b>	<b>5.819,74</b>

### 8.3 Cálculo do valor do terreno – método involutivo

Foi concebido um modelo hipotético de edifícios com salas comerciais de 64,00m<sup>2</sup> de área útil, tendo 63.060,00m<sup>2</sup> de área construída computável (2,66 de aproveitamento do terreno) e 114.024,00m<sup>2</sup> de área construída total. O valor de comercialização das unidades foi definido em R\$ 967.200,00 no campo de arbítrio, tomando-se por base as pesquisas já realizadas.

Foi adotado um modelo simplificado, a fim de se reduzir o número de variáveis, intencionalmente distinto do projeto existente, para viabilizar a checagem dos valores através de uma abordagem diferente.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

A seguir é apresentada a planilha de cálculo com todos os dados e variáveis determinadas no método:

PARQUE AUGUSTA		
1	<b>PLANILHA DINÂMICA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS URBANOS</b>	
2	<b>MÉTODO INVOLUTIVO VERTICAL - INVOLVERT - CENÁRIO PROVÁVEL</b>	
3	<b>DADOS FÍSICOS CADASTRais</b>	<b>ADOTADO</b>
4	Local: Rua Caio Prado x Rua Augusta x Rua Marquês de Paranaguá	
5	Área total do terreno conforme matrícula	23.733,00 m <sup>2</sup>
6	Frente principal (m)	150,00
7	Profundidade equivalente (m)	158,22
8	Área do terreno destinada ao empreendimento	23.733,00 m <sup>2</sup>
9	Setor	10
10	Quadra	14
11	Índice fiscal (médio - PGV 2014)	R\$ 3.628,63
12	<b>DADOS REGIONAIS</b>	
13	Subprefeitura; Zoneamento	ZEPAM
14	Coeficiente de aproveitamento básico	2,00
15	Coeficiente de aproveitamento máximo	4,00
16	Taxa de ocupação máxima permitida p/ Res (ou n/Res)	0,70
17	Área construída total computável permitida	94.932,00 m <sup>2</sup>
18	Área de ocupação máxima permitida	16.613,10 m <sup>2</sup>
19	Taxa de permeabilidade mínima	15,00%
20	Área de terreno - área permeável	20.173,05 m <sup>2</sup>
21	Distrito	Consolação
22	Fator Planejamento Urbano ( fp; Res )	0,6
23	Fator Interesse Social (fs; uso habitacional)	1,0
24	<b>PROJETO HIPOTÉTICO</b>	
25	Área privativa adotada de cada unidade autônoma (média)	64,00 m <sup>2</sup>
26	Número de unidades por pavimento	16
27	Área destinada à circulação vertical por pavimento (elevadores, halls, escadas)	27,00 m <sup>2</sup>
28	Área adotada no pavimento tipo conforme estudo	1.051,00 m <sup>2</sup>
29	Número de blocos	6
30	Número de pavimentos (térreo + superiores)	11
31	Número total de unidades conforme estudo de viabilidade	960
32	Área construída computável adotada das unidades	63.060,00 m <sup>2</sup>
33	Área construída não computável (térreo, barrilete, casa de máquinas, caixa d'água, portaria)	6.804,00 m <sup>2</sup>
34	Áreas externas destinadas a estacionamentos e jardins	17.427,00 m <sup>2</sup>
35	Coeficiente de aproveitamento adotado (< ou = ao máximo permitido)	2,66
36	Taxa de ocupação adotada (< ou = à máxima)	0,27
37	Número de vagas por unidade	2
38	Área adotada para cada vaga	23,00 m <sup>2</sup>
39	Área total das garagens nos subsolos	44.160,00 m <sup>2</sup>
40	Número de subsolos (< área do terreno - impermeabilização)	2,19
41	Número de subsolos considerado	4
42	Área privativa média por unidade (exclusive as vagas)	62,00 m <sup>2</sup>
43	Área construída por unidade (exclusive as vagas)	69,09 m <sup>2</sup>
44	Área total construída adotada (computável + não computável)	114.024,00 m <sup>2</sup>
45	Área construída total por unidade (inclusive as vagas)	118,78 m <sup>2</sup>
46	Relação área privativa / área construída (dentro do intervalo)	52,20%
47	Área construída adicional	0,00 m <sup>2</sup>
48	Valor da outorga onerosa	R\$ 0,00

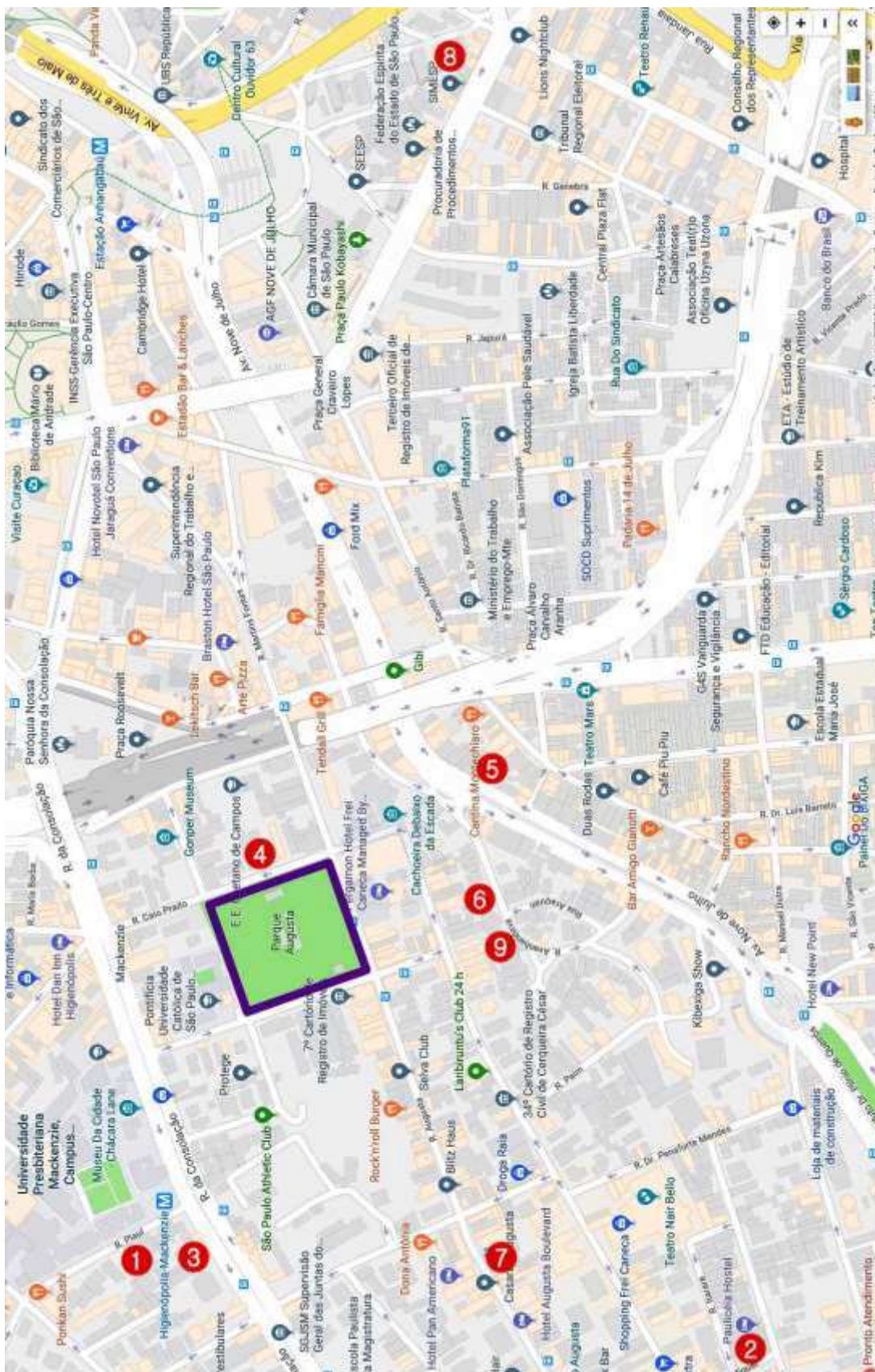
**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

<b>DADOS MERCADOLÓGICOS</b>		
49		
50	Peso do custo de construção das garagens (vagas demarcadas nos subsolos)	1,00
51	Peso do preço de venda das vagas	1,00
52	Vantagem da coisa feita	1,30
53	Valor de mercado da unidade (Fonte: Pesquisa; Preço médio total Lançamento 1º semestre 2018)	R\$ 967.200,00
54	Valor unitário da unidade (R\$/área privativa)	R\$ 15.600,00/m²
55	Valor unitário da unidade (R\$/área construída)	R\$ 8.143,13/m²
56	Custo unitário (Escritório superior com elevador - 2,286 do CUB)	R\$ 3.059,22/m²
57	Desconto médio nos custos por economia de escala	10,00%
58	Custo unitário (com desconto)	R\$ 2.753,29/m²
59	Variação anual de custo de edificações (conforme PINI; % a.a.)	5,25%
60	Variação mensal de custo de edificações (conforme PINI;% a.m.)	0,00427
61	Número de meses para atualização	3
62	Itens extras (projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimento de terra, paisagismo)	15%
63	Duração da fase de projetos e aprovação (np; meses)	8
64	Duração da fase de registro imobiliário (nri; meses)	3
65	Duração das fases de projetos, aprovação e registro imobiliário (np+ri; meses)	11
66	Duração da fase de construção (nc; meses)	18
67	Duração do empreendimento (ne; meses)	29
68	Velocidade de venda conforme SECOVI (média do ano)	13,45%
69	Meses necessários à venda na velocidade de mercado	7,43
70	Duração da fase de vendas admitida (nv; meses)	18
71	CUB R8N - Março 2018	1338,24
72	Variação anual CUB	5,66%
73	Variação mensal CUB	1,0047
74	Nº de meses para extrapolação	3
75	R8N extrapolado	1.357,27
<b>DADOS ECONÔMICOS</b>		
77	Taxa de juros adotada (ij; % a.a.)	12,00%
78	Correção monetária IPC FIPE; (c; % a.a.)	5,30%
79	Taxa de rendimento soma algébrica (r, % a.m.; decimal)	1,38%
80	Taxa de vacância considerada ( Tv )	0,00%
81	Taxa mínima de atratividade ( L )	12,00%
82	Despesas de comercialização e publicidade	6,00%
83	Despesas legais, impostos e eventuais	8,00%
84	Despesas indiretas	4,00%
85	Imprevistos e eventuais	4,00%
86	Remuneração da construtora	11,00%
87	Gerenciamento da obra	3,00%
<b>RESULTADOS</b>		
89	VALOR DO M² MÉDIO DO TERRENO; MARÇO DE 2018	<b>R\$ 5.733,90/m²</b>
90	MESES NECESSÁRIOS À VENDA NA VELOCIDADE DE MERCADO (meses)	7
91	VELOCIDADE DE VENDAS ADMITIDA (Vv < que a de mercado)	5,56%
92	VALOR FINAL DE CADA UNIDADE (com vantagem da coisa feita)	R\$ 1.257.360,00
93	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (VT + OUTORGA / Nº UNIDADES)	R\$ 141.752,64
94	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 1.115.607,36
95	VALOR UNITÁRIO FINAL DA CONSTRUÇÃO	R\$ 9.392,61
96	VALOR DA CONSTRUÇÃO EXPRESSO EM R8N	6,920
97	IBAPE/SP - VALORES DE EDIFICAÇÕES URBANAS - APARTAMENTO Padrão Fino - Intervalo de valor médio	3,066
98	RELAÇÃO ENTRE LUCRO LE e VT (Admitida > 50%)	<b>65,35%</b>
99	VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO (Admitida < 500,00m²/mês/Bloco)	1055,78
100	RELAÇÃO ENTRE VALOR TERRENO E VALOR TOTAL VENDAS VGV EMPREEND (15% a 25%)	<b>14,66%</b>
101	<b>VALOR TOTAL DO TERRENO</b>	<b>R\$136.082.535,22</b>

**Valor arredondado do terreno: R\$ 136.080.000,00**  
(98,52% da avaliação pelo método comparativo)






**9. PESQUISA IMOBILIÁRIA – PARQUE AUGUSTA**






➔ Mapa de localização do Imóvel em avaliação e dos utilizados na pesquisa de mercado.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Imóvel	Local	Fotografia
1	Rua Piauí, nº 107	
2	Rua São Miguel, s/nº - lado do nº 117	
3	Rua da Consolação, nº 1.212	



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Imóvel	Local	Fotografia
4	Rua Caio Prado, nº 211	
5	Av. 9 de Julho, nº 991	
6	Rua Avanhandava, nº 536	

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Imóvel	Local	Fotografia
7	Rua Augusta, nº 747	
8	Rua Asdrúbal do Nascimento, nº 150-176	
9	Rua Avanhandava, nº 600	

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

**Quadro de Imóveis Pesquisados - Ofertas de venda - Consolação - 9ª Zona - Comercial Padrão Alto**

<b>Imóvel N°</b>	<b>Local e Ofertante</b>	<b>Características do Imóvel</b>	<b>Data</b>	<b>Frente (Metros)</b>	<b>Profund. (Metros)</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>Preço (Reais)</b>	<b>Condições Pagamento</b>
1	Rua Piauí, nº 107 Imobiliária Jaime Tel: 3823-3545 - Sr. Paulo	Terreno com casas antigas	05/03/18	7,00	70,00	490,00	6.000.000,00	Venda a vista
2	Rua São Miguel, s/nº - lado do nº 117 TECAD Imóveis Tel: 98412-3156 - Sra. Cássia	Terreno (estacionamento)	05/03/18	10,00	26,00	260,00	3.200.000,00	Venda a vista
3	Rua da Consolação, nº 1.212 Imobiliária Paulo Antunes Tel: 3822-2000 - Sr. Valdo	Prédio de escritório com 4 pavimentos	05/03/18	6,60	26,82	177,00	6.500.000,00	Venda a vista
4	Rua Caio Prado, nº 211 Imobiliária Lopes Prime Tel: 3894-1000/98245-7148 - Sra. Emília	Sobrado antigo	05/03/18	14,00	50,00	700,00	7.000.000,00	Venda a vista
5	Av. 9 de Julho, nº 991 Local Imóveis Jardim América Tel: 3065-0555	Posto de gasolina desativado	05/03/18	30,50	25,08	765,00	10.000.000,00	Venda a vista



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

**Quadro de Imóveis Pesquisados - Ofertas de venda - Consolação - 9ª Zona - Comercial Padrão Alto**

<b>Imóvel N°</b>	<b>Local e Ofertante</b>	<b>Características do Imóvel</b>	<b>Data</b>	<b>Frente (Metros)</b>	<b>Profund. (Metros)</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>Preço (Reais)</b>	<b>Condições Pagamento</b>
6	Rua Avanhandava, nº 536 Corretor de Imóveis - Sr. Marcelo Tel: 3285-1958	Sobrado com 4 dormitórios em aclive	05/03/18	12,00	30,00	360,00	3.200.000,00	Venda a vista
7	Rua Augusta, nº 747 Conquistare Imóveis Tel: 3316-1033	Terreno (estacionamento)	05/03/18	8,00	40,00	320,00	3.710.000,00	Venda a vista
8	Rua Asdrubal do Nascimento, nº 150- 176 - Valentina Caran Imóveis Tel: 3178-4663 - Sr. Almir	Terreno (estacionamento)	05/03/18	37,00	40,32	1.492,00	14.000.000,00	Venda a vista
9	Rua Avanhandava, nº 600 Guimarães Silva Soluções imobiliárias Tel: 3932-4414	Terreno	05/03/18	17,19	37,11	638,00	6.000.000,00	Venda a vista

## Quadro de Cálculo do valor das Construções - Ofertas de venda

Imóvel N°	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Tipo/Padrão Construtivo Classificado	Valor Unitário do R8N	Idade Estimada (anos)	Coefficiente Foc Obsolescência	Valor atual R8N (Reais)	Valor das Benfeitorias (Reais)
1	450,00	Casa - Simples	1,056	Ruína	0,2000	1.338,24	127.186,33
2	140,00	Cobertura - Superior	0,456	10	0,6481	1.338,24	55.369,28
3	708,00	Escritório - Superior	2,286	10	0,9336	1.338,24	2.022.107,94
4	700,00	Casa - Médio	1,386	55	0,6172	1.338,24	801.348,07
5	226,00	Escritório - Econômico	0,780	35	0,6592	1.338,24	155.508,54
6	384,00	Casa - Médio	1,386	48	0,3421	1.338,24	243.658,48
7	80,00	Escritório - Econômico	0,780	10	0,8614	1.338,24	71.932,22
8	0,00	-	-	-	-	-	0,00
9	297,00	Cobertura - Simples	0,120	10	0,5608	1.338,24	26.747,29

Cálculo utilizado: Valor Benfeitorias = Área Construída x Valor Unitário x Coeficiente Foc x Valor R8N

**Quadro de Homogeneização - ofertas de venda**

Imóvel N°	Preço Ofertado	Valor Construções	Valor Terreno	Área (m²)	E	Cf	Cp	Ce	Cr	Fc	Ft	Ff	Valor do Terreno/m²
1	6.000.000,00	127.186,33	5.272.813,67	490,00	0,90	1,1211	1,0107	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8367	10.421,78
2	3.200.000,00	55.369,28	2.824.630,72	260,00	0,90	1,0627	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,2763	14.547,35
3	6.500.000,00	2.022.107,94	3.827.892,06	177,00	0,90	1,1096	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,6917	17.328,55
4	7.000.000,00	801.348,07	5.498.651,93	700,00	0,90	1,0104	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,3499	10.685,76
5	10.000.000,00	155.508,54	8.844.491,46	765,00	0,90	0,9013	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,3698	14.695,29
6	3.200.000,00	243.658,48	2.636.341,52	360,00	0,90	1,0340	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,18	1,0698	9.375,63
7	3.710.000,00	71.932,22	3.267.067,78	320,00	0,90	1,0989	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,05	0,8010	9.724,97
8	14.000.000,00	0,00	12.600.000,00	1.492,00	0,90	0,9013	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,05	1,1172	9.045,24
9	6.000.000,00	26.747,29	5.373.252,71	638,00	0,90	0,9798	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0698	8.839,14
Média													11.629,30
-30%													8.140,51
+30%													15.118,09
<b>Média Saneada</b>													<b>10.916,90</b>

Observações:

E = Elasticidade ou Fator de Mercado, correspondente a desconto do preço a vista (10%)

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina e frente múltipla

Cr = Coeficiente de região

Fc = Fator de consistência do terreno

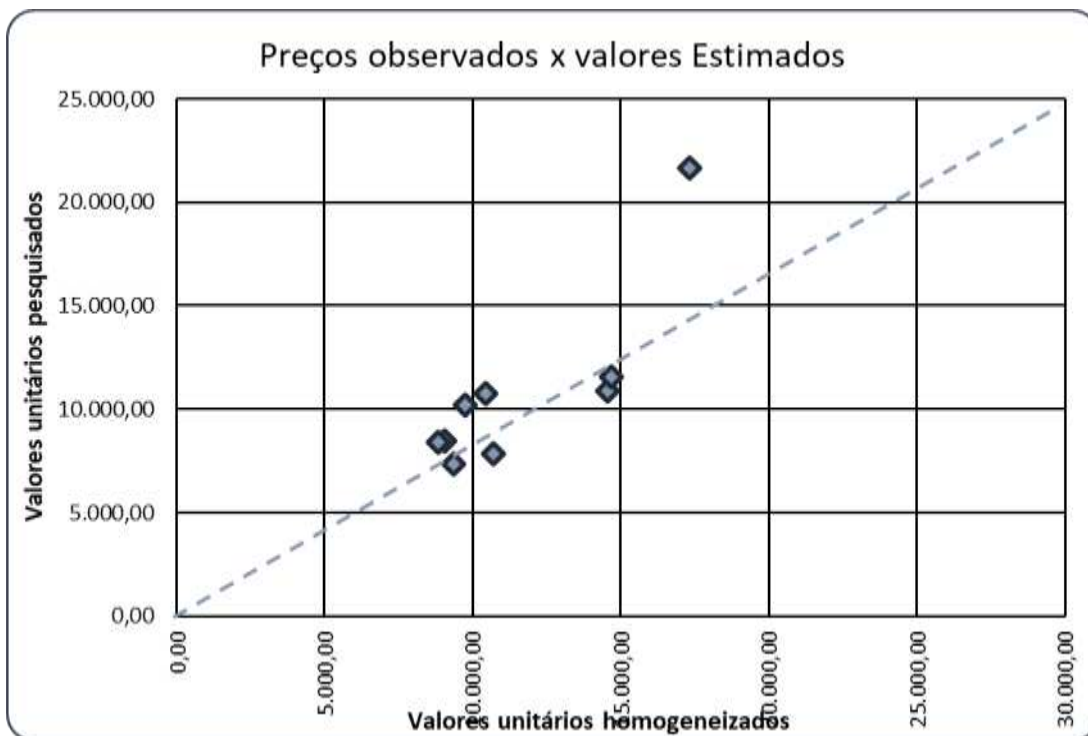
Ft = Fator de topografia

If = Índice fiscal - Localização (PGV)

Cálculo utilizado:

Valor do Terreno = (Preço Ofertado x E) - Valor das Construções

Valor unitário de terreno (R\$/m²) = Valor do terreno x Cf x Cp x Ce x Cr x Fc x Ft x If / Área



**Pesquisa de mercado: observações referentes às tabelas de cálculos e homogeneização**

O valor unitário médio de terreno obtido no quadro de homogeneização deve ser saneado, excluindo-se as ofertas que se afastaram mais ou menos 30% da média. Neste caso, apenas a oferta 3 estava fora do intervalo de confiança e foi descartada do cálculo da média homogeneizada.



**PARTE III****Avaliação – Av. das Nações Unidas****10. CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO**

Trata-se de um lote urbano de grandes proporções, localizado na Prefeitura Regional e Distrito de Pinheiros, voltado para as Avenidas Professor Frederico Herman Júnior (nº 563, 595 e 653) e das Nações Unidas (nº 7.123). Situa-se na quadra complementada pelas ruas Nicolau Gagliardi, Ana Campos Mellão, Costa Carvalho e Sumidouro, correspondente ao Setor 083, Quadra 223 da Planta Genérica de Valores, no Bairro de Pinheiros, região oeste do Município de São Paulo - SP. É composto por parte da seguinte matrícula de registro imobiliário:

**🚧 Matrícula 149.689 do 10º C.R.I. de São Paulo – contribuintes 083.223.0001-8 e 083.223.0002-6**

O registro imobiliário abrange área maior. A área indicada para permuta possui as seguintes medidas e confrontações:

- ⇒ Alinhamento da Av. Prof. Frederico Herman Júnior: 115,00m.
- ⇒ Alinhamento da Av. das Nações Unidas: 110,00m.
- ⇒ Lado direito (de quem da Av. Prof. Frederico Herman Júnior o olha): 156,00m, onde confronta com a Estação de Tratamento de Esgoto de Pinheiros, de propriedade da Sabesp (contribuinte 083.223.0016-6).
- ⇒ Fundo: 164,95m, em linha quebrada de 3 segmentos, com 75,25m, 18,60m e 71,10m, onde confronta com o remanescente do imóvel matrícula 149.689 do 10º C.R.I.



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

de São Paulo, de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo (contribuintes 083.223.0001-8 e 083.223.0002-6).

⇒ Área do terreno: 18.000,00m<sup>2</sup>.

### **10.1 Topografia e solo**

A superfície dos terrenos é seca, firme e possui topografia plana.

### **10.2 Benfeitorias**

Encontram-se erigidos vários edifícios no terreno em exame, onde funciona a Subprefeitura de Pinheiros, mais escritórios e oficinas da CET – Companhia de Engenharia de Tráfego. Para efeito da presente avaliação as benfeitorias não serão consideradas, sendo que eventuais custos de adequação e ou demolição, deverão ser considerados na etapa 2, quando da definição das contrapartidas.

### **10.3 Entorno**

A região possui uso do solo misto, consolidado há muitos anos, com residências, escritórios, comércio e serviços em casas, sobrados e edifícios de médio porte. A densidade demográfica é de média a baixa. Possui todos os melhoramentos urbanos, tais como, água encanada, esgotos, luz elétrica, telefonia, iluminação pública, gás encanado e sistema viário com guias, sarjetas, calçadas e pavimentação asfáltica. Caracteriza-se por ser vizinha a uma zona estritamente residencial, do lado norte (Jardim Universidade Pinheiros e Vila Madalena). A quadra onde se localiza a área em avaliação caracteriza-se pela presença

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

de usos institucionais vinculados à administração municipal e estadual como a CETESB e a Sabesp.



A região é cortada por um importante corredor de circulação radial, o eixo Rebouças / Eusébio Matoso, e por corredores concêntricos como a Av. das Nações Unidas e a Av. Pedroso de Moraes / Faria Lima.

A região passou por um processo de verticalização com a substituição de antigas casas por alguns empreendimentos imobiliários importantes em razão de facilidades propiciadas pelas boas condições de acesso, infraestrutura urbana e demais elementos de interesse urbanístico e de transportes, principalmente ao longo da Av. Faria Lima. Atualmente, observa-se alguma estagnação nos empreendimentos imobiliários mais significativos em virtude dos altos custos da outorga onerosa, principalmente nas áreas de ZM (Zona Mista), circundante do imóvel em avaliação.

#### **10.4 Zoneamento**

Segundo a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente (Lei 16.402/16), o imóvel da Av. das Nações Unidas está inserido em Zona de Ocupação Especial – ZOE, na qual não são definidos os parâmetros urbanísticos.

Para fins das análises, especialmente quanto ao modelo hipotético de aproveitamento, as restrições de aproveitamento consideradas similarmente ao imóvel do Parque Augusta, sendo aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

-  Taxa de ocupação máxima: 70%
-  Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0

## 10.5 Histórico da ocupação

O imóvel é ocupado por órgãos da administração pública municipal desde a década de 70. Sua matrícula de registro imobiliário foi aberta em novembro de 2017 em função de decisão judicial.

Em virtude das características da ocupação, tendo parte depósito e oficinas, existe o risco de contaminação do subsolo. Essa eventual contaminação será apurada em laudo ambiental específico. Os eventuais custos decorrentes da recuperação serão analisados após a confecção do diagnóstico ambiental.

A seguir são apresentadas fotografias, mapa, imagens e croqui do imóvel da Av. das Nações Unidas:



Foto nº 19: edifício da Companhia de Engenharia de Tráfego na Avenida das Nações Unidas.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 20: área de estacionamento ao lado da Prefeitura Regional de Pinheiros.



Foto nº 21: área de estacionamento da Subprefeitura de Pinheiros.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 22: Edifício da Subprefeitura Pinheiros na Av. das Nações Unidas.



Foto nº 23: divisa de área da permuta com o imóvel remanescente da Municipalidade de São Paulo.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 24: frente da Prefeitura Regional voltada para a Av. das Nações Unidas.



Foto nº 25: área de circulação, estacionamentos e edifícios da Subprefeitura de Pinheiros.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 26: acesso da Avenida Prof. Frederico Herman Júnior.



Foto nº 27: edificação da Prefeitura Regional de Pinheiros na área oferecida à permuta.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 28: Edifício da Subprefeitura de Pinheiros.



Foto nº 29: aspecto interno da área para permuta com edifício da Subprefeitura de Pinheiros.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 30: Edifício da subprefeitura de Pinheiros.



Foto nº 31: edificação existente na área interna utilizada pela CET – Companhia de Engenharia de Tráfego.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 32: edificações utilizadas pela CET – Companhia de Engenharia de Tráfego.



Foto nº 33: aspecto geral da porção de fundo da área destinada à permuta.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 34: edificação com galpões, depósitos e oficinas utilizadas pela Companhia de Engenharia de Tráfego.



Foto nº 35: outra vista geral da porção interna da área da permuta.



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**



Foto nº 36: área interna e edificação de uso da CET – Companhia de Engenharia de Tráfego.



Foto nº 37: aspecto interno do fundo da área da Prefeitura Regional Pinheiros oferecida à permuta.







**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**





**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

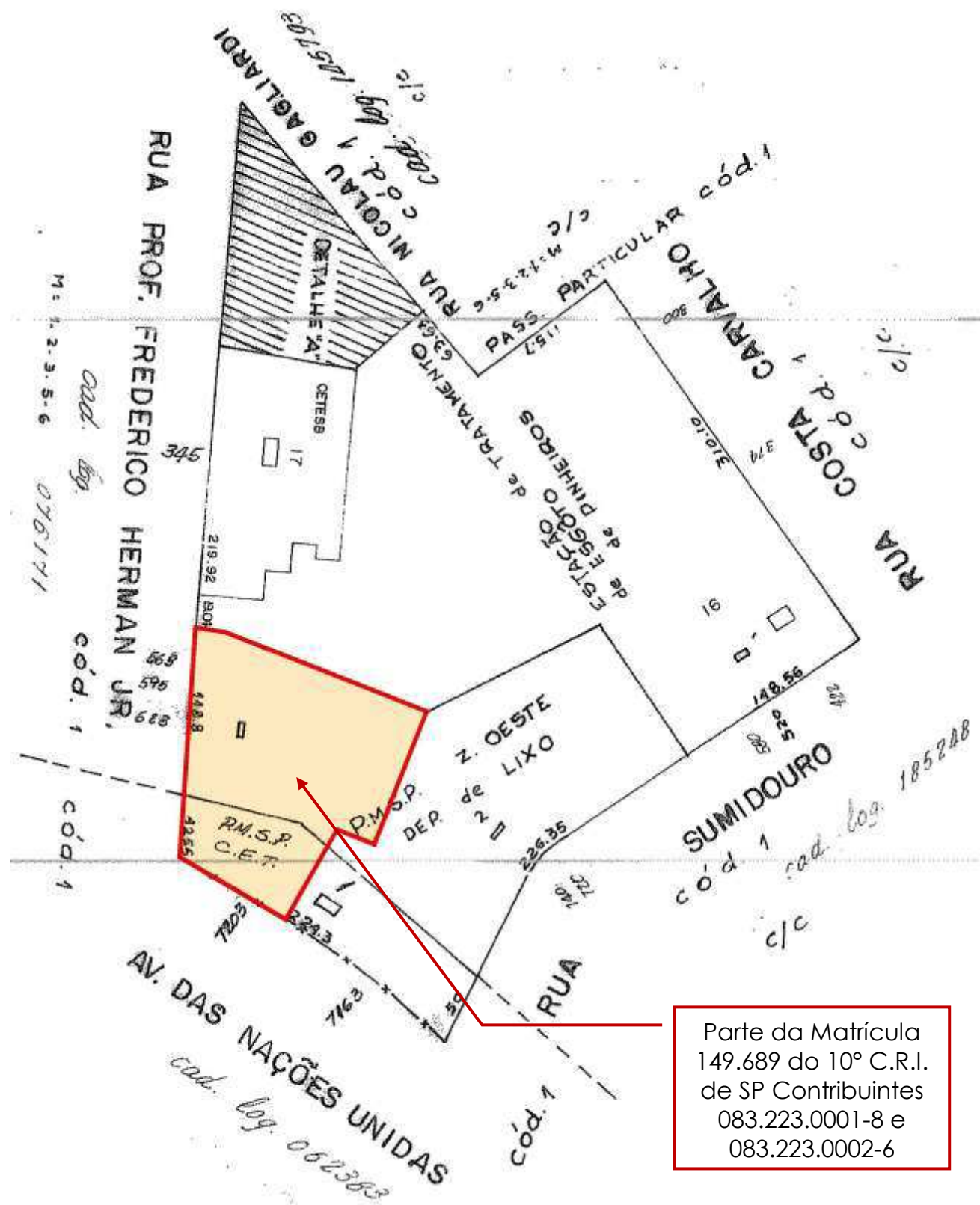
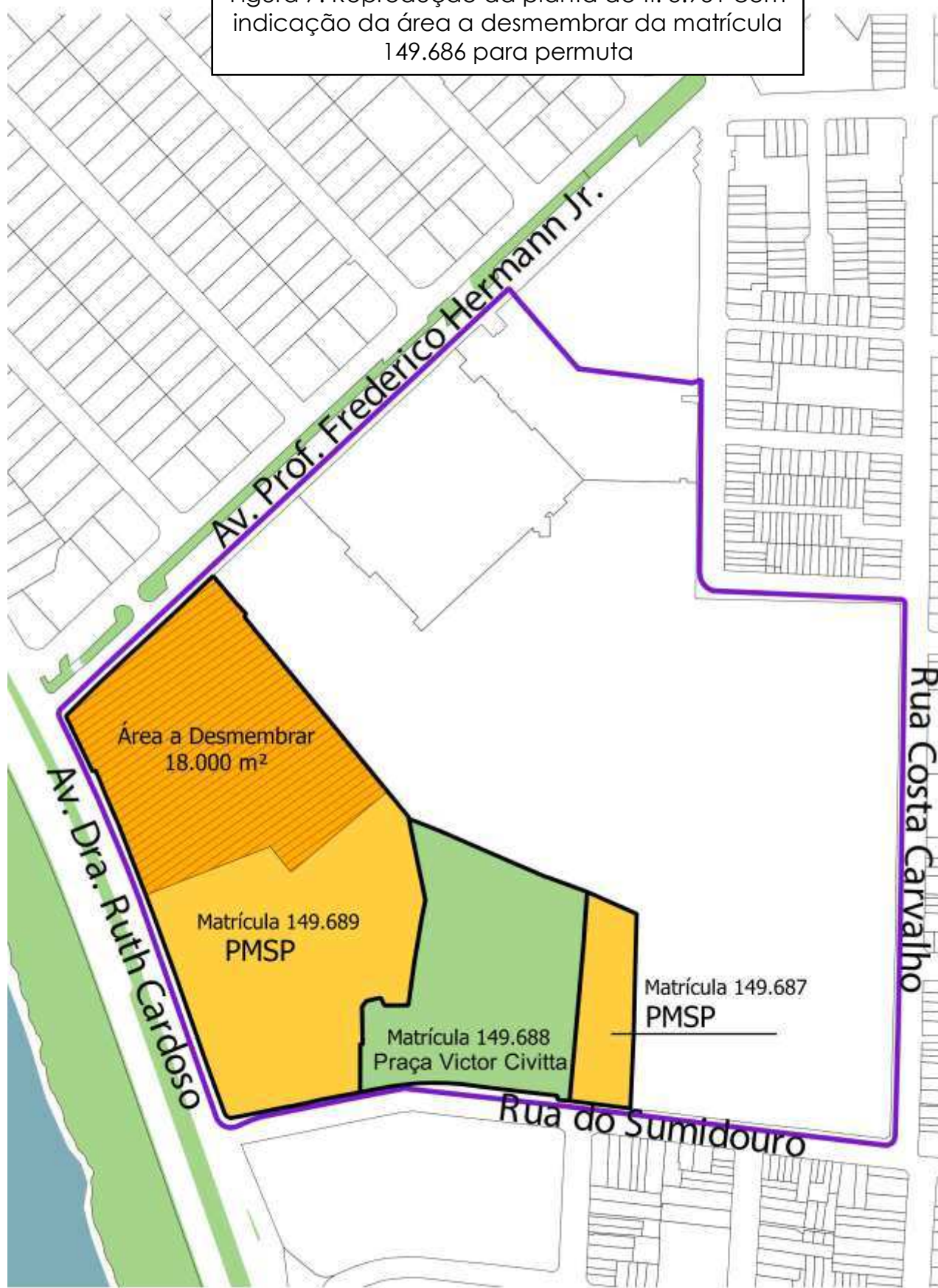


Figura 6: Reprodução da quadra fiscal 223 do setor 083 com indicação do avaliando

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Figura 7: Reprodução da planta de fl. 3.951 com indicação da área a desmembrar da matrícula 149.686 para permuta



## 11. AVALIAÇÃO

### 11.1 Pesquisa de mercado

O preço de referência para cálculo do valor do terreno foi determinado a partir de uma pesquisa de mercado elaborada na região geoeconômica do entorno do imóvel avaliando. Foram levantadas ofertas de venda de imóveis após a realização da vistoria, sendo observadas, *in loco*, as suas características. Em seguida foram obtidas informações complementares nas imobiliárias e responsáveis pelas vendas. O levantamento foi elaborado de 21 fevereiro a 7 de março de 2018.

Essa amostra com 9 dados de mercado foi homogeneizada por fatores previstos na Norma IBAPE, tendo como referência a 9ª Zona – Comercial padrão alto. Assim, foi calculado o valor médio unitário de mercado dos terrenos da região (R\$ 8.968,30/m²). Os critérios e pormenores da pesquisa são apresentados no item 12 (páginas 104/112).

### 11.2 Cálculo do valor do terreno – comparativo direto

O valor do terreno é determinado pela seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu \times \{1 + [(Cf-1) + (Cp-1) + (Ce-1) + (Ca-1) + (Ft-1) + (Fz-1)]\}$$

Onde:

Vt = Valor total do terreno parte da matrícula 149.689

At = Área do terreno = **18.000,00m²**

Vu = Valor unitário conforme pesquisa = **R\$ 8.968,30/m²**

Cf = Coeficiente de frente



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,15}$$

$F_p$  = Frente projetada = 115,00 (correção até 30,00m)

$F_r$  = Frente de referência = 15,00

$$C_f = (30,00 / 15,00)^{0,15} = \mathbf{1,1096}$$

$C_p$  = Coeficiente de Profundidade

Profundidade eq. = 18.000 / 115 = 156,52m

$$C_p = [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \times (P_{ma} / P_e)^{0,50}\}]$$

$$C_p = ((60/156,52) + ((1 - (60/156,52)) \times (60/156,52)^{0,5}))$$

$$C_p = \mathbf{0,7651}$$

$C_e$  = Coeficiente de esquina/frente múltipla = **1,05**

$C_a$  = Coeficiente de área <sup>3</sup>

$$C_a = (16.500 / A_t)^{0,20} = (16.500 / 18.000)^{0,20}$$

$$C_a = \mathbf{0,9827}$$

$F_t$  = Fator de topografia = **1,0** (terreno plano)

$F_z$  = Fator de zoneamento (\*)

(\*) A pesquisa imobiliária neste caso foi elaborada com dados amostrais localizados na ZM – Zona Mista, cujo coeficiente de aproveitamento máximo é 2. Ocorre que todas as análises para o avaliando consideraram seu coeficiente de aproveitamento máximo em 4. Ocorre que essa maior capacidade de aproveitamento deve ser corrigida em virtude das restrições dos dados de mercado, justificando-se a aplicação deste  $F_z$ .

$$F_z = (C_{a_{av}} / C_{a_{zm}})^{0,15}$$

Onde,

---

<sup>3</sup> Correção do fator área a partir do imóvel se considerado Gleba Urbanizável, com área superior a 16.500,00m<sup>2</sup> de área de terreno, conforme já explicado no capítulo referente à metodologia.

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Caav = Coeficiente de aproveitamento do avaliando = 4

Cazm = Coeficiente de aproveitamento da ZM = 2

$$Fz = (4 / 2)^{0,15} = 1,1096$$

Calculando:

$$Vt = 18.000,00 \times 8.968,30 \times$$

$$\{1 + [(1,1096 - 1) + (0,7651 - 1) + (1,05 - 1) + (0,9827 - 1) + (1,1069 - 1)]\}$$

$$Vt = 164.173.699,80$$

Valor arredondado médio de mercado de compra e  
 venda do terreno da Marginal Pinheiros  
**Av. das Nações Unidas / Av. Frederico Hermann Junior**  
**R\$ 164.170.000,00**  
 Cento e sessenta e quatro milhões, cento e setenta mil  
 reais  
 Referência março de 2018

Tabela resumo dos dados do imóvel e valores avaliados:

Imóvel matrícula	Av. das Nações Unidas		
	Área do Terreno (m²)	Valor (R\$)	Unitário (R\$)
<b>149.689</b>	<b>18.000,00</b>	<b>164.170.000,00</b>	<b>9.120,55</b>

**11.3 Cálculo do valor do terreno – método involutivo**

Foi concebido um modelo hipotético de edifícios de apartamentos com 156,85m² de área útil, tendo 71.984,00m² de área construída computável (CA 4) e 95.913,00m² de área construída total. O valor de comercialização das unidades foi definido em R\$ 1.700.000,00 no campo de arbítrio, tomando-se por base as pesquisas já realizadas. Foi adotado um modelo

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

simplificado, a fim de se reduzir o número de variáveis, intencionalmente distinto dos modelos assumidos pelas partes, para viabilizar a checagem dos valores através de uma abordagem diferente. A seguir é apresentada a planilha de cálculo com todos os dados e variáveis determinadas no método:

<b>MARGINAL PINHIEROS</b>		
1	<b>PLANILHA DINÂMICA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS URBANOS</b>	
2	<b>MÉTODO INVOLUTIVO VERTICAL - INVOLVERT - CENÁRIO PROVÁVEL</b>	
3	<b>DADOS FÍSICOS CADASTRAIS</b>	<b>ADOTADO</b>
4	Local: Rua Frederico Hermann Júnior x Av. das Nações Unidas (Marginal Pinheiros)	
5	Área total do terreno conforme matrícula	18.000,00 m <sup>2</sup>
6	Frente principal (m)	110,00
7	Profundidade equivalente (m)	163,64
8	Área do terreno destinada ao empreendimento	18.000,00 m <sup>2</sup>
9	Setor	83
10	Quadra	223
11	Índice fiscal (médio - PGV 2014)	R\$ 2.692,20
12	<b>DADOS REGIONAIS</b>	
13	Subprefeitura; Zoneamento	ZOE
14	Coefficiente de aproveitamento básico	2,00
15	Coefficiente de aproveitamento máximo	4,00
16	Taxa de ocupação máxima permitida p/ Res (ou n/Res)	0,70
17	Área construída total computável permitida	72.000,00 m <sup>2</sup>
18	Área de ocupação máxima permitida	12.600,00 m <sup>2</sup>
19	Taxa de permeabilidade mínima	15,00%
20	Área de terreno - área permeável	15.300,00 m <sup>2</sup>
21	Distrito	Pinheiros
22	Fator Planejamento Urbano ( fp; Res )	0,6
23	Fator Interesse Social (fs; uso habitacional)	1,0
24	<b>PROJETO HIPOTÉTICO</b>	
25	Área privativa adotada de cada unidade autônoma	156,85 m <sup>2</sup>
26	Número de unidades por pavimento	4
27	Área destinada à circulação vertical por pavimento (elevadores, halls, escadas)	27,00 m <sup>2</sup>
28	Área adotada no pavimento tipo conforme estudo	654,40 m <sup>2</sup>
29	Número de blocos	5
30	Número de pavimentos (térreo + superiores)	23
31	Número total de unidades conforme estudo de viabilidade	440
32	Área construída computável adotada das unidades	71.984,00 m <sup>2</sup>
33	Área construída não computável (térreo, barrilete, casa de máquinas, caixa d'água, portaria)	3.689,00 m <sup>2</sup>
34	Áreas externas destinadas a estacionamentos e jardins	14.728,00 m <sup>2</sup>
35	Coefficiente de aproveitamento adotado ( < ou = ao máximo permitido)	4,00
36	Taxa de ocupação adotada ( < ou = à máxima)	0,18
37	Número de vagas por unidade	2
38	Área adotada para cada vaga	23,00 m <sup>2</sup>
39	Área total das garagens nos subsolos	20.240,00 m <sup>2</sup>
40	Número de subsolos ( < área do terreno - impermeabilização)	1,32
41	Número de subsolos considerado	3
42	Área privativa média por unidade (exclusive as vagas)	156,85 m <sup>2</sup>
43	Área construída por unidade (exclusive as vagas)	165,23 m <sup>2</sup>
44	Área total construída adotada (computável + não computável)	95.913,00 m <sup>2</sup>
45	Área construída total por unidade (inclusive as vagas)	217,98 m <sup>2</sup>
46	Relação área privativa / área construída (dentro do intervalo)	71,95%
47	Área construída adicional	0,00 m <sup>2</sup>
48	Valor da outorga onerosa	R\$ 0,00

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

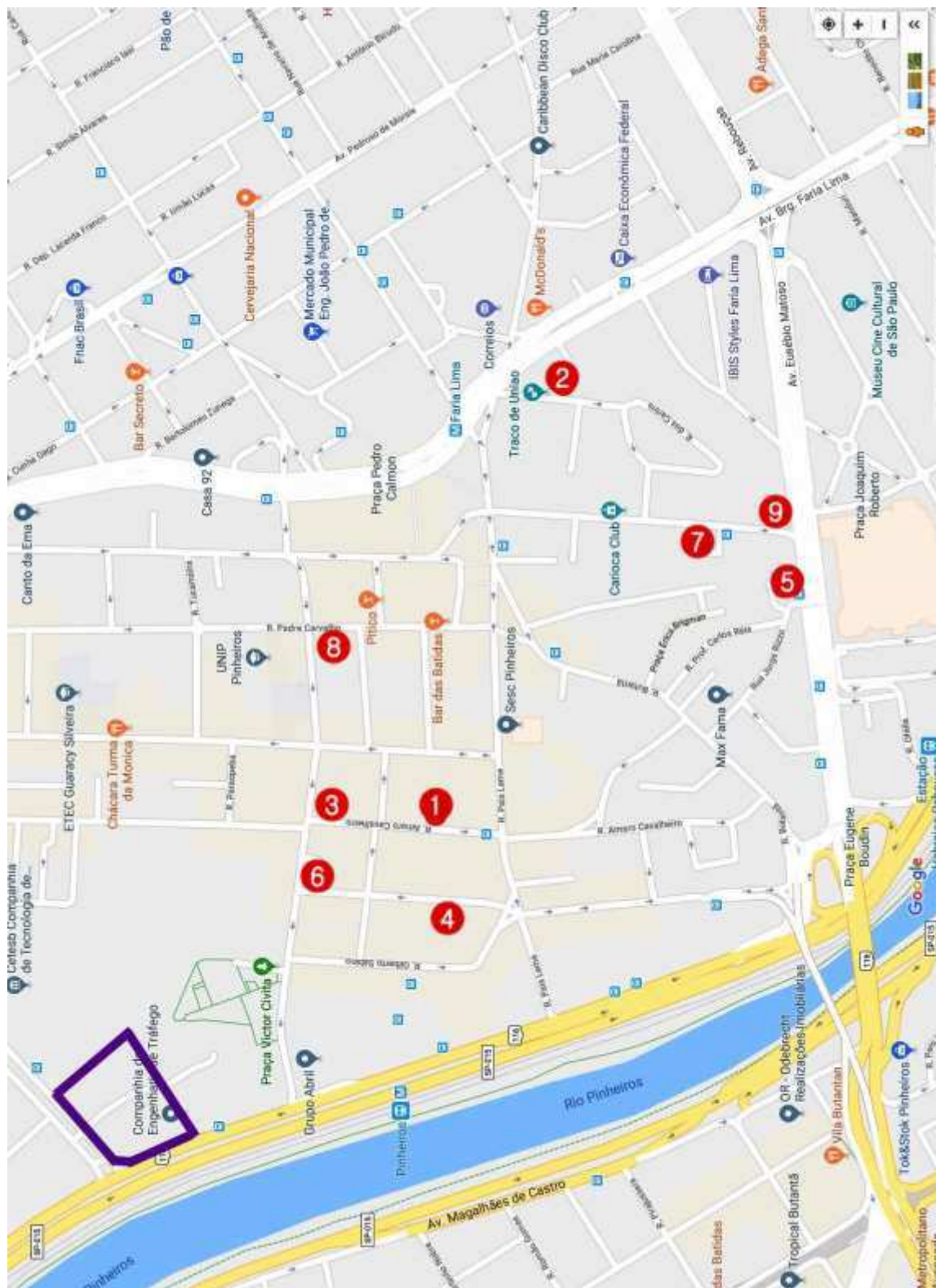
<b>DADOS MERCADOLÓGICOS</b>		
49		
50	Peso do custo de construção das garagens (vagas demarcadas nos subsolos)	1,00
51	Peso do preço de venda das vagas	1,00
52	Vantagem da coisa feita	1,30
53	Valor de mercado da unidade (Fonte: Pesquisa)	R\$ 1.700.000,00
54	Valor unitário da unidade (R\$/área privativa)	R\$ 10.838,38/m <sup>2</sup>
55	Valor unitário da unidade (R\$/área construída)	R\$ 7.798,73/m <sup>2</sup>
56	Custo unitário (apartamento médio com elevador - 1,926 do CUB)	R\$ 2.577,45/m <sup>2</sup>
57	Desconto médio nos custos por economia de escala	10,00%
58	Custo unitário (com desconto)	R\$ 2.319,71/m <sup>2</sup>
59	Variação anual de custo de edificações (conforme PINI; % a.a.)	5,25%
60	Variação mensal de custo de edificações (conforme PINI;% a.m.)	0,00427
61	Número de meses para atualização (data do estudo)	3
62	Itens extras (projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimento de terra, paisagismo)	15%
63	Duração da fase de projetos e aprovação (np; meses)	6
64	Duração da fase de registro imobiliário (nri; meses)	3
65	Duração das fases de projetos, aprovação e registro imobiliário (np+ri; meses)	9
66	Duração da fase de construção (nc; meses)	18
67	Duração do empreendimento (ne; meses)	27
68	Velocidade de venda conforme SECOVI (média do ano)	13,45%
69	Meses necessários à venda na velocidade de mercado	7,43
70	Duração da fase de vendas admitida (nv; meses)	18
71	CUB R8N - março 2018	1338,24
72	Variação anual CUB	5,66%
73	Variação mensal CUB	1,0047
74	Nº de meses para extrapolação	3
75	R8N extrapolado	1.357,27
<b>DADOS ECONÔMICOS</b>		
76		
77	Taxa de juros adotada (ij; % a.a.)	12,00%
78	Correção monetária IPC FIPE; (c; % a.a.)	5,30%
79	Taxa de rendimento soma algébrica (r, % a.m.; decimal)	1,38%
80	Taxa de vacância considerada ( Tv )	0,00%
81	Taxa mínima de atratividade ( L )	12,00%
82	Despesas de comercialização e publicidade	6,00%
83	Despesas legais, impostos e eventuais	8,00%
84	Despesas indiretas	4,00%
85	Imprevistos e eventuais	4,00%
86	Remuneração da construtora	11,00%
87	Gerenciamento da obra	3,00%
<b>RESULTADOS</b>		
88		
89	VALOR DO m <sup>2</sup> MÉDIO DO TERRENO - MARÇO 2018	<b>R\$ 8.933,77/m<sup>2</sup></b>
90	MESES NECESSÁRIOS À VENDA NA VELOCIDADE DE MERCADO (meses)	7
91	VELOCIDADE DE VENDAS ADMITIDA (Vv < que a de mercado)	5,56%
92	VALOR FINAL DE CADA UNIDADE (com vantagem da coisa feita)	R\$ 2.210.000,00
93	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (VT + OUTORGA / N° UNIDADES)	R\$ 365.472,28
94	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 1.844.527,72
95	VALOR UNITÁRIO FINAL DA CONSTRUÇÃO	R\$ 8.461,75
96	VALOR DA CONSTRUÇÃO EXPRESSO EM R8N	6,234
97	IBAPE/SP - VALORES DE EDIFICAÇÕES URBANAS - 2007 - APARTAMENTO Padrão Fino - Intervalo de valor médio	3,066
98	RELAÇÃO ENTRE LUCRO LE e VT (Admitida > 50%)	<b>44,65%</b>
99	VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO (Admitida < 500,00m <sup>2</sup> /mês/Bloco)	1065,70
100	RELAÇÃO ENTRE VALOR TERRENO E VALOR TOTAL VENDAS VGV EMPREEND (15% a 25%)	<b>21,50%</b>
101	<b>VALOR TOTAL DO TERRENO</b>	<b>R\$160.807.803,29</b>

**Valor do terreno: R\$ 160.800.000,00**

(97,95% da avaliação pelo método comparativo)






## 12. PESQUISA IMOBILIÁRIA – NAÇÕES UNIDAS



➤ Mapa de localização do Imóvel em avaliação e dos utilizados na pesquisa de mercado. A seguir, dados das ofertas:

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Imóvel	Local	Fotografia
1	Rua Amaro Cavalheiro, s/nº	
2	Rua Claudio Soares, nº 85/87	
3	Rua Amaro Cavalheiro, nº 45	



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Imóvel	Local	Fotografia
4	Rua Eugênio de Medeiros, nº 499	
5	Rua Jorge Rizzo, nº 265	
6	Rua Sumidouro nº 433, 435, 441	

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

Imóvel	Local	Fotografia
7	Rua Cardeal Arcoverde nº 2.990	
8	Rua Padre Carvalho, nº 640/644/6 48/ 650/652	
9	Av. Eusébio Matoso, nº 442 - esq. Rua Cardeal Arcoverde	



**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

**Quadro de Imóveis Pesquisados - Ofertas de venda - Pinheiros - 9ª Zona - Comercial Padrão Alto**

<b>Imóvel N°</b>	<b>Local e Ofertante</b>	<b>Características do Imóvel</b>	<b>Data</b>	<b>Frente (Metros)</b>	<b>Profund. (Metros)</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>Preço (Reais)</b>	<b>Condições Pagamento</b>
1	Rua Amaro Cav alheiro, s/nº - lado do nº 163 - Zimmermann Imóveis Tel: 3868-0255 - Sra. Vivian	Terreno (estacionamento)	07/03/18	7,50	48,00	360,00	2.800.000,00	Venda a vista
2	Rua Claudio Soares, nº 85/87 Imobiliária Kasafácil Tel: 4172-4664 - Sr. Caio	Terreno (estacionamento)	07/03/18	14,70	40,00	588,00	6.000.000,00	Venda a vista
3	Rua Amaro Cav alheiro, nº 45 Local Imóveis Tel: 3094-0555 - Sra. Cassia	Casa térrea c/ 4 dormitórios	07/03/18	10,00	43,00	430,00	4.000.000,00	Venda a vista
4	Rua Eugênio de Medeiros, nº 499 Imobiliária Coelho da Fonseca Tel: 3026-7000	Escritório 2 pavimentos	07/03/18	10,00	40,00	400,00	4.250.000,00	Venda a vista
5	Rua Jorge Rizzo, nº 265 Pacheco Imóveis Tel: 3815-2233 - Sr. Jaime	Pequeno escritório com estacionamento	07/03/18	16,60	30,36	504,00	4.800.000,00	Venda a vista

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

**Quadro de Imóveis Pesquisados - Ofertas de venda - Pinheiros - 9ª Zona - Comercial Padrão Alto**

<b>Imóvel N°</b>	<b>Local e Ofertante</b>	<b>Características do Imóvel</b>	<b>Data</b>	<b>Frente (Metros)</b>	<b>Profund. (Metros)</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>Preço (Reais)</b>	<b>Condições Pagamento</b>
6	Rua Sumidouro, nº 433, 435, 441 América Imóveis Tel: 3814-4050 - Sra. Veridiana	3 sobrados antigos	07/03/18	14,00	20,71	290,00	3.400.000,00	Venda a vista
7	Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.990 Imobiliária Lopes Stillo Tel: 2060-0989	Terreno onde funciona o Gray Motel	07/03/18	32,00	18,38	588,00	9.000.000,00	Venda a vista
8	Rua Padre Carvalho, nº 640/644/648/650/652 - Pacheco Imóveis Tel: 3815-2233 - Sr. Jaime	2 lojas, 2 apartamentos e um estacionamento	07/03/18	19,00	30,37	577,00	7.500.000,00	Venda a vista
9	Av. Eusébio Matoso, nº 442 - esq. Rua Cardeal Arcoverde - Valentina Caran Imóveis - Tel: 3178-4633 - Sr. Paulo	Sobrado comercial	07/03/18	22,50	29,42	662,00	9.000.000,00	Venda a vista

## Quadro de Cálculo do valor das Construções - Ofertas de venda

Imóvel N°	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Tipo/Padrão Construtivo Classificado	Valor Unitário do R8N	Idade Estimada (anos)	Coefficiente Foc Obsolescência	Valor atual R8N (Reais)	Valor das Benfeitorias (Reais)
1	0,00	-	-	-	-	-	0,00
2	0,00	-	-	-	-	-	0,00
3	271,00	Casa - Médio	1,386	46	0,4416	1.338,24	221.970,67
4	400,00	Escritório - Simples	1,206	15	0,8420	1.338,24	543.567,39
5	155,00	Escritório - Simples	1,206	20	0,6990	1.338,24	174.847,38
6	366,00	Casa - Simples	1,056	47	0,4245	1.338,24	219.535,90
7	996,00	Casa - Simples	1,056	25	0,7246	1.338,24	1.019.895,31
8	386,00	Casa - Simples	1,056	47	0,4951	1.338,24	270.071,13
9	396,00	Casa - Médio	1,386	15	0,8659	1.338,24	636.004,46

Cálculo utilizado: Valor Benfeitorias = Área Construída x Valor Unitário x Coeficiente Foc x Valor R8N

**Quadro de Homogeneização - ofertas de venda**

Imóvel N°	Preço Ofertado	Valor Construções	Valor Terreno	Área (m²)	E	Cf	Cp	Ce	Cr	Fc	Ft	Ff	Valor do Terreno/m²
1	2.800.000,00	0,00	2.520.000,00	360,00	0,90	1,1096	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9733	7.580,22
2	6.000.000,00	0,00	5.400.000,00	588,00	0,90	1,0030	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0608	9.769,51
3	4.000.000,00	221.970,67	3.378.029,33	430,00	0,90	1,0627	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9716	8.125,10
4	4.250.000,00	543.567,39	3.281.432,61	400,00	0,90	1,0627	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9516	8.321,31
5	4.800.000,00	174.847,38	4.145.152,62	504,00	0,90	0,9849	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9747	7.892,57
6	3.400.000,00	219.535,90	2.840.464,10	290,00	0,90	1,0104	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9938	9.835,85
7	9.000.000,00	1.019.895,31	7.080.104,69	588,00	0,90	0,9013	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8541	9.095,46
8	7.500.000,00	270.071,13	6.479.928,87	577,00	0,90	0,9652	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9653	10.449,36
9	9.000.000,00	636.004,46	7.463.995,54	662,00	0,90	0,9410	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9145	9.645,27
Média													8.968,30
-30%													6.277,81
+30%													11.658,79
<b>Média Saneada</b>													<b>8.968,30</b>

Observações:

E = Elasticidade ou Fator de Mercado, correspondente a desconto do preço a vista (10%)

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina e frente múltipla

Cr = Coeficiente de região

Fc = Fator de consistência do terreno

Ft = Fator de topografia

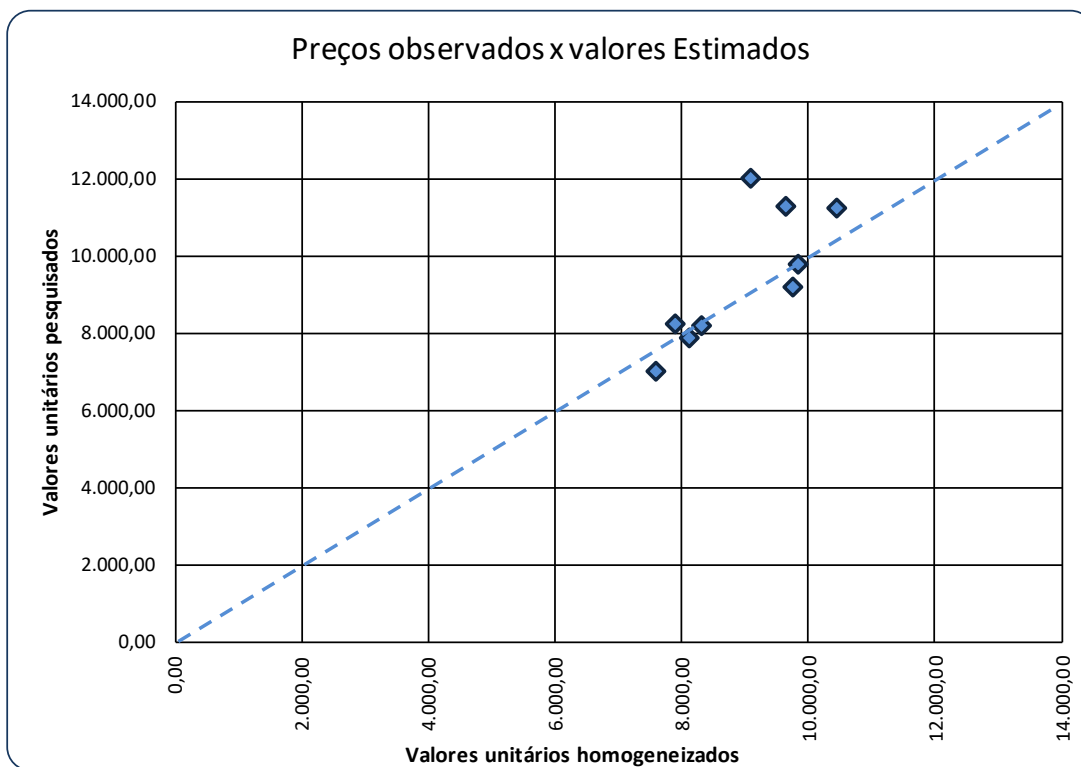
If = Índice fiscal - Localização (PGV)

Cálculo utilizado:

Valor do Terreno = (Preço Ofertado x E) - Valor das Construções

Valor unitário de terreno (R\$/m²) = Valor do terreno x Cf x Cp x Ce x Cr x Fc x Ft x If / Área





**Pesquisa de mercado: observações referentes às tabelas de cálculos e homogeneização**

O valor unitário médio de terreno obtido no quadro de homogeneização deve ser saneado, excluindo-se as ofertas que se afastaram mais ou menos 30% da média. Neste caso, todas as ofertas estavam dentro do intervalo de confiança e o valor médio saneado é igual à média dos 7 dados pesquisados.



## PARTE IV

### Conclusões, resposta aos quesitos e encerramento

#### 13. CONCLUSÕES

O objeto deste Laudo é a realização de avaliação, para a determinação do valor de mercado de compra e venda dos seguintes imóveis:

- ✚ **Matrícula 12.952 do 5º C.R.I. de São Paulo – contribuinte 010.014.0131-1 e Matrícula 12.953 do 5º C.R.I. de São Paulo – contribuinte 010.014.0438-6, os quais formam uma área com 23.733,00m<sup>2</sup> denominada “Parque Augusta”.**
  
- ✚ **Parte da Matrícula 149.689 do 10º C.R.I. de São Paulo – contribuintes 083.223.0001-8 e 083.223.0002-6, com 18.000,00m<sup>2</sup> denominada “Av. das Nações Unidas”.**

A perícia objetiva aferir os valores atribuídos aos imóveis envolvidos na permuta constante do protocolo de intensões subscrito pela Prefeitura Municipal de São Paulo e as empresas requeridas Flamingo e Albatroz.

A metodologia avaliatória foi definida na nobre decisão de fls. 3.801/3.803, sendo estabelecida a aplicação de dois critérios:

- ✚ Valor de venda (comparativo direto de dados de mercado) e
  
- ✚ Método involutivo.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Foram realizadas vistorias nos imóveis com acompanhamento dos assistentes técnicos e representantes das partes.

Foi elaborada uma análise comparativa entre as avaliações apresentadas nos autos pelas partes. Quanto ao imóvel do Parque Augusta, verificou-se uma similaridade entre os trabalhos, havendo uma diferença inferior a 2% nos resultados. Para o imóvel da Av. das Nações Unidas, a diferença é da ordem de 24%. Analisando os modelos propostos pelas partes foram encontradas as seguintes discrepâncias:

- ✚ O Volume Geral de Vendas do modelo adotado pela Flamingo/Albatroz é superior ao do Laudo da Prefeitura (+ 43,35%);
- ✚ O custo do empreendimento do modelo adotado pela Flamingo/Albatroz é superior ao do Laudo da Prefeitura (+ 41,40%);
- ✚ Os custos financeiros, despesas com venda e lucro do modelo adotado pela Flamingo/Albatroz é superior ao do Laudo da Prefeitura (+ 63,53%);
- ✚ Apesar do modelo adotado pela Flamingo/Albatroz gerar um volume maior de vendas, as despesas com a construção do empreendimento, custos financeiros, despesas com vendas e o lucro do empreendedor são superiores, determinando um valor residual do terreno inferior.

Foi procedida uma análise do *método involutivo* adotado pelas partes para avaliar os imóveis objeto da permuta. Em virtude da significativa quantidade de variáveis necessárias de serem definidas para aplicação do modelo, excesso de cálculos e de passagens os resultados podem

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

se afastar ou distorcer o mercado imobiliário da região. As normas de avaliações sempre recomendam o uso do método comparativo direto. O método involutivo só deve ser utilizado quando não existir condições mínimas para aplicação de outra metodologia.

Em virtude das discrepâncias encontradas nas avaliações do imóvel da Avenida das Nações Unidas, é altamente aconselhável a elaboração da avaliação pelo método comparativo direto, em consonância com os parâmetros estabelecidos na decisão de fls. 3.801/3.803.

Os valores dos terrenos determinados pelo método comparativo direto, tiveram como referências pesquisas amostrais de mercado, realizadas no mês de março de 2018. As homogeneizações e cálculos seguiram as recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011.

A Norma IBAPE indica o intervalo característico de áreas de terreno em cada zona geoeconômica. Para terrenos com áreas fora do intervalo, recomenda estudar a influência da área.

Neste caso, tanto o Parque Augusta quanto a área da Nações Unidas são territorialmente maiores que os lotes circundantes. De tal maneira que não existem ofertas com dimensões similares nos entornos. Para tanto, foi procedido um estudo objetivando extrapolar os valores encontrados no mercado para aplicação nos imóveis em avaliação.

Os dados das pesquisas não demonstram correlação direta significativa ou importante entre as áreas dos imóveis e seus valores unitários homogeneizados. Isso significa que diferentes tamanhos de lotes não têm



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

correlação direta com o valor unitário dos terrenos. Portanto verificou-se que no meio urbano consolidado, com alta disponibilidade de melhoramentos, enquanto não houver necessidade de injeção de custos de infraestrutura, não há variação significativa no valor unitário.

Somente quando o imóvel for uma gleba urbanizável (áreas com mais de 16.500m<sup>2</sup>, cujo aproveitamento eficiente depende exclusivamente de obras infraestrutura), seu valor unitário passa a decair em relação ao mercado imobiliário da região circundante, em virtude da demanda dos custos da infraestrutura. Tal condição foi aplicada na avaliação através da inserção de um Coeficiente de Área (Ca').

Ainda, o imóvel da Nações Unidas está inserido em Zona de Ocupação Especial – ZOE, na qual não são definidos os parâmetros urbanísticos, sendo estabelecido um Coeficiente de aproveitamento 4, que permite seu máximo aproveitamento eficiente para fins de empreendimento. Ocorre que, em todo seu entorno, inclusive onde foram feitas as pesquisas, o zoneamento vigente é ZM, cujo Coeficiente de aproveitamento máximo é 2. Nesse sentido, foi necessário aplicar um coeficiente de zoneamento para corrigir essa discrepância.

Cabe ainda salientar a aplicação de um "Fator de Meio Ambiente" para adequar o valor do terreno onde se localiza o bosque preservado na área do Parque Augusta.

As avaliações pelo método involutivo foram baseadas em modelos hipotéticos de aproveitamento eficiente do terreno (máximo aproveitamento, respeitadas as restrições de zoneamento e ambientais).

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

As construções, benfeitorias e eventual custos de recuperação de danos ambientais e contaminação de solo não foram avaliadas. Esses custos serão estimados na segunda etapa determinada na decisão judicial, quando da definição das contrapartidas da permuta.

A partir das constatações, análises e classificações foram calculados os seguintes valores:

Imóvel matrícula	Parque Augusta – Método comparativo		
	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>12.952 e 12.953</b>	<b>23.733,00</b>	<b>138.120.000,00</b>	<b>5.819,74</b>

Imóvel matrícula	Parque Augusta – Método involutivo		
	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>12.952 e 12.953</b>	<b>23.733,00</b>	<b>136.080.000,00</b>	<b>5.733,79</b>
<b>98,52% do método comparativo direto</b>			

Imóvel matrícula	Av. das Nações Unidas – Método comparativo		
	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Unitário (R\$)
<b>149.689</b>	<b>18.000,00</b>	<b>164.170.000,00</b>	<b>9.120,55</b>

Imóvel matrícula	Av. das Nações Unidas – Método Involutivo		
	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Unitário (R\$)
<b>149.689</b>	<b>18.000,00</b>	<b>160.800.000,00</b>	<b>8.933,33</b>
<b>97,95% do método comparativo direto</b>			

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

**Valor da Contrapartida financeira:**

**Vc = R\$ 164.170.000,00 – R\$ 138.120.000,00**

**Vc = R\$ 26.050.000,00**

**Valor da contrapartida financeira da permuta, em favor da Prefeitura Municipal de São Paulo, resultante da avaliação dos imóveis pelo preferencial método comparativo direto dos dados de mercado:**

**R\$ 26.050.000,00**

**Vinte e seis milhões e cinquenta mil reais**  
**Referência março de 2018**

**TABELA SÍNTESE DOS VALORES AVALIADOS**

<i>Parte</i>	<i>Parque Augusta (R\$)</i>	<i>Av. das Nações Unidas (R\$)</i>	<i>Contrapartida financeira (R\$)</i>
Prefeitura de São Paulo	137.000.000,00	186.000.000,00	<b>49.000.000,00</b>
Flamingo / Albatroz	139.300.000,00	141.500.000,00	<b>2.200.000,00</b>
Perícia: Método Involutivo	136.080.000,00	160.800.000,00	<b>24.720.000,00</b>
Perícia: Método comparativo direto <b>(Preferencial)</b>	138.120.000,00	164.170.000,00	<b><u>26.050.000,00</u></b>

## **14. RESPOSTA AOS QUESITOS**

### **14.1 Quesitos do juízo (fls. 2.997)**

A) Definir o valor unitário atual dos terrenos pertencentes a Flamingo – Investimentos Imobiliários Ltda. e Albatroz – Investimentos Imobiliários Ltda., definidos no item 1.2.A e 1.2.B do Protocolo de Intenções de folhas 2975/2988. Definir, igualmente, o valor da respectiva gleba.

Resposta: a partir de todas as análises, metodologia e cálculos aplicados neste laudo, com base no preferencial método comparativo direto de dados de mercado, o valor unitário dos terrenos pertencentes às requeridas Flamingo e Albatroz é **R\$ 5.819,74/m<sup>2</sup>** (cinco mil, oitocentos e dezenove reais e setenta e quatro centavos por metro quadrado) e o valor de mercado de compra e venda da Gleba é **R\$ 138.120.000,00** (centro e trinta e oito milhões e cento e vinte mil reais), com referência a março de 2018.

B) Definir o valor do terreno ofertado pela Municipalidade, ainda pendente de definição, mencionado no item 1.1 do Protocolo de Intenções de folhas 2975/2988. Definir, igualmente, o valor da respectiva gleba.

Resposta: a partir de todas as análises, metodologia e cálculos aplicados neste laudo, com base no preferencial método comparativo direto de dados de mercado, o valor unitário do terreno ofertado pela Municipalidade de São Paulo é **R\$ 9.120,55/m<sup>2</sup>** (nove mil, cento e vinte reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado) e o valor de mercado de compra e venda da Gleba é **R\$ 164.170.000,00** (centro e sessenta e quatro milhões, cento e setenta mil reais), com referência a março de 2018.



## 14.2 Quesitos das requeridas (fls. 3.812)

Em relação aos terrenos de propriedade das Requeridas Incorporadoras, pergunta-se:

### 1. Quais são suas características físicas e dimensionais?

Resposta: os terrenos das incorporadoras são compostos por duas matrículas imobiliárias, a 12.952 do 5º C.R.I. de São Paulo, contribuinte 010.014.0131-1 e a 12.953 do 5º C.R.I. de São Paulo, contribuinte 010.014.0438-6. Ambas formam uma única área contígua com as seguintes medidas e confrontações:

- Alinhamento da Rua Caio Prado: 158,00m.
- Alinhamento da Rua Augusta: 150,00m.
- Alinhamento da Rua Marquês de Paranaguá: 158,00m.
- Fundo: 150,00m, onde confronta com o imóvel nº 102 da Rua Caio Prado (contribuinte 010.014.0199-9) e com o imóvel número 111 da Rua Marquês de Paranaguá (contribuinte 010.014.0323-1), ambos correspondentes ao Campus da PUC-SP.
- Área do terreno: 23.733,00m<sup>2</sup>.

### 2. Existem projetos arquitetônicos legal e mercadologicamente viáveis elaborados e com pedido de aprovação formalizado perante à Prefeitura Municipal de São Paulo? Caso positivo, pede-se que sejam descritas suas principais características arquitetônicas e dimensionais.

Resposta: sim, existe um projeto de empreendimento imobiliário em fase de aprovação perante a Municipalidade de São Paulo. Em síntese, o projeto é

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

composto por 5 edifícios, sendo uma torre residencial com 14 pavimentos e 5 subsolos; uma torre comercial com 11 pavimentos e 6 subsolos; uma torre hotel com 11 pavimentos e 6 subsolos; uma torre residencial com 12 pavimentos e 3 subsolos e uma torre de uso misto (apartamentos e lojas) com 11 pavimentos e 3 subsolos. O projeto prevê a implantação de um parque público na área do bosque preservada.

3. Caso exista pedido de aprovação, em que data foi protocolado?

Resposta: segundo a contestação das empreendedoras, o primeiro processo de aprovação foi protocolado no ano de 2002.

4. Considerando exclusivamente aspectos técnicos urbanísticos, informe o Sr. Perito se, na ocasião da formalização do pedido de aprovação dos projetos acima aludidos, a legislação de uso e ocupação do solo em vigor permitia que as restrições a respeitar fossem as que estão definidas pela lei 8001 de dezembro de 1973?

Resposta: sim, para os processos de 2002.

5. Existe sob a área em tela restrição imposta pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico – CONPRESP? Caso positivo, informe qual ou quais são as restrições?

Resposta: sim, na área da matrícula 12.952 do 5º C.R.I. de São Paulo existe um pórtico (remanescente do Colégio Des Oiseaux) com 53,65m<sup>2</sup> de projeção, tombado pelo CONPRESP. Na matrícula 12.953 do 5º C.R.I. de São Paulo, existe uma casa com 124,36m<sup>2</sup> de projeção, tombada pelo CONPRESP e em 55,67% da área existe um bosque, remanescente da mata atlântica, sujeito a preservação permanente.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

6. Os projetos mencionados no quesito 5 atendem às restrições impostas pela Lei 8001 de dezembro de 1973 e pelo CONPRESP?

Resposta: sim, conforme foi possível apurar na documentação juntada aos autos.

7. Existem na região geoeconômica onde se localizam os terrenos objeto da presente avaliação, elementos comparativos semelhantes em número suficiente para que se possa cogitar da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em grau II de Fundamentação?

Resposta: sim, conforme metodologia aplicada nesta avaliação foi elaborada uma pesquisa amostral de dados de mercado com nove elementos.

8. Pede-se ao Sr. Perito que, tomando por base os projetos mencionados no quesito 5, apure o valor de mercado dos terrenos através do Método Involutivo, em conformidade com o item 8.2.2 da norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos, utilizando preferencialmente modelo por fluxo de caixa específico.

Resposta: com base no método involutivo, o valor dos imóveis componentes do Parque Augusta é R\$ 136.080.000,00 (cento e trinta e seis milhões e oitenta mil reais), com referência a março de 2018 (vide páginas 70/72).

9. Qual seria o resultado auferido pelos empreendedores caso a incorporação venha a ser implementada e qual seria o prazo total envolvido na operação?

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Resposta: no modelo adotado, o volume geral de vendas (receita bruta de vendas) seria R\$ 928.512.000,00, num prazo de 29 meses.

Em relação aos terrenos de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo, pede-se ao Sr. Perito que:

10. Apresente uma descrição detalhada do imóvel a ser avaliado, consignando suas atuais condições de uso e ocupação.

🚦 Resposta: trata-se de parte do imóvel registrado sob Matrícula 149.689 do 10º C.R.I. de São Paulo, contribuintes 083.223.0001-8 e 083.223.0002-6. Encontram-se erigidos vários edifícios no terreno em exame, onde funciona a Subprefeitura de Pinheiros, mais escritórios e oficinas da CET – Companhia de Engenharia de Tráfego. A área indicada para permuta possui as seguintes medidas e confrontações:

- ⇒ Alinhamento da Av. Prof. Frederico Herman Júnior: 115,00m.
- ⇒ Alinhamento da Av. das Nações Unidas: 110,00m.
- ⇒ Lado direito (de quem da Av. Prof. Frederico Herman Júnior olha): 156,00m, onde confronta com a Estação de Tratamento de Esgoto de Pinheiros, de propriedade da Sabesp (contribuinte 083.223.0016-6).
- ⇒ Fundo: 164,95m, em linha quebrada de 3 segmentos, com 75,25m, 18,60m e 71,10m, onde confronta com o remanescente do imóvel matrícula 149.689 do 10º C.R.I. de São Paulo, de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo (contribuintes 083.223.0001-8 e 083.223.0002-6).
- ⇒ Área do terreno: 18.000,00m<sup>2</sup>.



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

11. Apresente uma descrição detalhada da parcela que está sendo considerada para permuta, indicando suas possibilidades de uso e ocupação à luz da atual legislação de uso e ocupação do solo.

Resposta: vide resposta do quesito anterior quanto à descrição do imóvel. Segundo a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente (Lei 16.402/16), o imóvel da Av. das Nações Unidas está inserido em Zona de Ocupação Especial – ZOE, na qual não são definidos os parâmetros urbanísticos. Para fins das análises, especialmente quanto ao modelo hipotético de aproveitamento, as restrições de aproveitamento consideradas similarmente ao imóvel do Parque Augusta, sendo aplicáveis os seguintes índices urbanísticos: taxa de ocupação máxima: 70% e coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0.

12. Existem na região geoeconômica onde se localizam os terrenos objeto da presente avaliação, elementos comparativos semelhantes em número suficiente para que se possa cogitar da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em grau II de Fundamentação?

Resposta: sim, conforme metodologia aplicada nesta avaliação foi elaborada uma pesquisa amostral de dados de mercado com nove elementos.

13. Quais são as premissas de uso e ocupação que estão sendo cogitadas pelas Partes e quais são as condições necessárias à sua implementação.

Resposta: as partes cogitam aplicar os seguintes índices urbanísticos: taxa de ocupação máxima: 70% e coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0. Para tanto será necessário alterar a legislação de zoneamento do imóvel.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

14. Pede-se ao Sr. Perito que, tomando por base as premissas mencionadas no quesito precedente, apure o valor de mercado do terreno em tela através do Método Involutivo, em conformidade com o item 8.2.2 da norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos, utilizando preferencialmente modelo por fluxo de caixa específico.

Resposta: com base no método involutivo, o valor do imóvel da Av. das Nações Unidas é R\$ 160.800.000,00 (cento e sessenta milhões e oitocentos mil reais), com referência a março de 2018 (vide páginas 101/103).

15. Qual seria o resultado auferido pelos empreendedores caso a incorporação venha a ser implementada e qual seria o prazo total envolvido na operação?

Resposta: no modelo adotado, o volume geral de vendas (receita bruta de vendas) seria R\$ 748.000.000, num prazo de 27 meses.

Geral:

16. Pede-se ao Sr. Perito que apresente seu laudo na modalidade completa, portanto, com todos os requisitos relacionados no item 10.1 da norma ABNT NBR 14.653-2 com destaque para as alíneas “h” (com demonstrativo da pontuação atingida para fins de especificação); “j” e “k”.

Resposta: o presente laudo foi confeccionado na modalidade completa conforme definição da NBR vigente. Quanto ao grau de fundamentação dos modelos utilizados no método involutivo, a pontuação atingida foi 16, sendo classificado no Grau II. Quanto ao grau de fundamentação, a pontuação atingida foi 6, sendo os

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

modelos involutivos enquadrados no Grau de Fundamentação II.

17. Preste o Sr. Perito outros esclarecimentos que entenda pertinentes ao objetivo da perícia.

Resposta: conforme analisado neste trabalho, em virtude do excesso de cálculos, passagens e variáveis, ficou demonstrado que o método involutivo pode derivar os resultados da tendência vigente no mercado, sendo aplicável somente quando não foi possível utilizar outro método. Foi demonstrada a viabilidade técnica da utilização do método comparativo direto e aplicado, conforme parâmetros estabelecidos na decisão judicial. A normas preferenciam o método comparativo, de maneira que se recomenda a adoção dos valores determinados no método comparativo direto, ou seja:

- 🚧 Parque Augusta: R\$ 138.120.000,00
- 🚧 Av. das Nações Unidas: R\$ 164.170.000,00
- 🚧 Contrapartida financeira (Prefeitura): R\$ 26.050.000,00

18. Pede-se ao Sr. Perito que as avaliações sejam elaboradas em conformidade com as prescrições contidas pela norma ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos / 2011 do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Resposta: estas foram as referências normativas adotadas no presente laudo.



### **14.3 Quesitos da Municipalidade de São Paulo (fls. 3.816/3.822 e 3.826/3.832)**

1. Quanto ao Imóvel 1, considerando que o zoneamento atualmente define-o como estando em na ZEPAM PQ\_SE\_02 (Zona de preservação Ambiental – Parque Augusta), para a definição do empreendimento imobiliário passível de desenvolvimento, a avaliação do imóvel deverá apreciar as características dos projetos arquitetônicos mais recentes conforme constam dos processos administrativos n.º 2002-0.176.233-8 e n.º 2002-0.176.230-3, principalmente aquelas relativas ao potencial construtivo (e aos produtos imobiliários (usos residenciais, comerciais, e hoteleiro). Tal imóvel está dividido em 02 duas matrículas (terreno 1 e terreno 2). Em resumo, as características do imóvel e de seus respectivos empreendimentos são as seguintes:

#### **TERRENO 1**

Endereço Rua Caio Prado, 232 – Consolação – São Paulo/SP

Matrícula 12.953

Contribuinte 010.014.0438-6

Área terreno 16.133 m<sup>2</sup>

Torres A - Residencial

B – Mista (Residencial e Lojas)

#### **TERRENO 2**

Endereço Rua Augusta, 344 e 360 – Consolação – São Paulo/SP

Matrícula 12.952

Contribuinte 010.014.0131-1

Área terreno 7.600 m<sup>2</sup>

Torres:

Escritório

Hotel

Residencial



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Resposta: tais dados e premissas foram utilizados nos modelos involutivos dos laudos apresentados pelas partes. Na presente avaliação foi adotado um modelo simplificado, a fim de se reduzir o número de variáveis, intencionalmente distinto do projeto existente, para viabilizar a checagem dos valores através de uma abordagem diferente. Mesmo assim, o resultado foi significativamente próximo dos trabalhos apresentados pelas partes.

2. Para o Imóvel 2 deve o perito utilizar a metragem de 18.000m<sup>2</sup> (dezoito mil metros quadrados) a ser destacada de área maior pertencente à municipalidade. Tal área deverá ter frente para a av. Prof. Frederico Hermann Junior, conforme indica o croqui a seguir, sendo que para fins de definição dos empreendimentos paradigma, deverá ser utilizado o Lote 1 e o Lote 2, sendo que os demais permanecerão em posse da municipalidade.

Resposta: o imóvel para permuta da Av. Prof. Frederico Herman Júnior e Av. das Nações Unidas foi considerado para as avaliações, tal qual indicado neste quesito.

3. De acordo com o marco regulatório em vigor, o imóvel 2 pertence à categoria de zona de ocupação especial - ZOE, e conforme determina o Art. 15 da LPUOS (16.402/16), estas “(...) são porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo (...) adequados as suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana”. Neste a municipalidade está preparando uma lei específica para conferir os parâmetros urbanísticos para a área em questão, destacando todo o terreno do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e, portanto, eliminando a necessidade de aquisição de potencial construtivo adicional para o

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Resposta: para fins das análises, especialmente quanto ao modelo hipotético de aproveitamento, as restrições de aproveitamento consideradas similarmente ao imóvel do Parque Augusta, sendo aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

- ✚ Taxa de ocupação máxima: 70%
- ✚ Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0

4. Para ambos os imóveis, o Valor Geral de Vendas (VGV), a ser utilizado nos modelos de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos estudados, será calculado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como referência as tipologias de uso propostas.

Resposta: os valores das unidades autônomas componentes dos modelos hipotéticos foram definidos com base em pesquisas, dentro do campo de arbítrio.

5. Com base no VGV, para a composição dos fluxos financeiros nos modelos de viabilidade, o jurisperito deverá deduzir todas as despesas inerentes do empreendimento, tais como o custo de projeto, comercialização, publicidade, custos de obra e lucro do empreendedor, de forma a obter o valor residual do terreno, e documentá-los corretamente em seu laudo. Dessa forma, o Produto do Estudo de Viabilidade será o valor que um comprador poderá pagar no terreno, auferindo taxa de lucro usual no empreendimento, considerando-se os preços de mercado de imóveis e custos atualizados de obra, com base no lançamento do empreendimento hipotético.

Resposta: as avaliações procedidas pelo método involutivo seguiram essa mecânica descrita no quesito.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

6. Após a definição do valor de mercado de ambos os terrenos os mesmos serão utilizados como despesa em segunda análise dos fluxos de caixas já desenvolvidos para os estudos. Isso permitirá a comparação entre os indicadores de viabilidade dos empreendimentos gerando assim base para comparação e equivalência entre os mesmos.

Resposta: as avaliações procedidas pelo método involutivo seguiram essa mecânica descrita no quesito.

#### **14.4 Quesitos do Ministério Público do Estado de São Paulo (fls. 3.845/3.846)**

- A) Quais são as características físicas e dimensionais dos terrenos em análise?

Resposta: os terrenos do Parque Augusta são compostos por duas matrículas imobiliárias, a 12.952 do 5º C.R.I. de São Paulo, contribuinte 010.014.0131-1 e a 12.953 do 5º C.R.I. de São Paulo, contribuinte 010.014.0438-6. Ambas formam uma única área contígua com as seguintes medidas e confrontações:

- Alinhamento da Rua Caio Prado: 158,00m.
- Alinhamento da Rua Augusta: 150,00m.
- Alinhamento da Rua Marquês de Paranaguá: 158,00m.
- Fundo: 150,00m, onde confronta com o imóvel nº 102 da Rua Caio Prado (contribuinte 010.014.0199-9) e com o imóvel número 111 da Rua Marquês de Paranaguá (contribuinte 010.014.0323-1), ambos correspondentes ao Campus da PUC-SP.
- Área do terreno: 23.733,00m<sup>2</sup>.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

O imóvel da Av. das Nações Unidas é parte da Matrícula 149.689 do 10º C.R.I. de São Paulo, contribuintes 083.223.0001-8 e 083.223.0002-6. A área indicada para permuta possui as seguintes medidas e confrontações:

- ⇒ Alinhamento da Av. Prof. Frederico Herman Júnior: 115,00m.
- ⇒ Alinhamento da Av. das Nações Unidas: 110,00m.
- ⇒ Lado direito (de quem da Av. Prof. Frederico Herman Júnior o olha): 156,00m, onde confronta com a Estação de Tratamento de Esgoto de Pinheiros, de propriedade da Sabesp (contribuinte 083.223.0016-6).
- ⇒ Fundo: 164,95m, em linha quebrada de 3 segmentos, com 75,25m, 18,60m e 71,10m, onde confronta com o remanescente do imóvel matrícula 149.689 do 10º C.R.I. de São Paulo, de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo (contribuintes 083.223.0001-8 e 083.223.0002-6).
- ⇒ Área do terreno: 18.000,00m<sup>2</sup>.

B) Considerando que o zoneamento paulistano atualmente define os terrenos do chamado “Parque Augusta” como Zona de Preservação Ambiental – ZEPAM, qual o seu valor geral de vendas (VGV), se houver *reconhecimento do “direito de protocolo”* referente aos processos administrativos n. 2002-0.176.233-8 e n. 2002-0.176.230-3 e qual o valor de referido terreno, se não houver o *reconhecimento do mencionado “direito”*?

Resposta: No método involutivo aplicado foi adotado um modelo simplificado, a fim de se reduzir o número de variáveis, intencionalmente distinto do projeto existente, para viabilizar a checagem dos valores através de uma abordagem diferente no modelo adotado, o volume geral



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

de vendas (receita bruta de vendas) seria R\$ 928.512.000,00, num prazo de 29 meses.

C) Qual é o potencial construtivo máximo dos terrenos analisados, caso se considere ou não que o “Parque Augusta” se encontra em Zona de Preservação Ambiental – ZEPAM, e qual o potencial construtivo do imóvel público municipal localizado no Bairro de Pinheiros, que se encontra em área qualificada como Zona de Ocupação? Especial – ZOE? Haverá necessidade de alteração da Lei, em relação ao terreno público?

Resposta: quanto ao Parque Augusta, para fins das análises, especialmente quanto ao modelo hipotético de aproveitamento, as restrições de aproveitamento consideradas são as definidas pelas leis 7.805/72 e 8001/73, que classificam o local como Z5 Zona de Uso Misto de Alta Densidade, em razão da existência de direito de protocolo de projeto, sendo aplicáveis os seguintes índices urbanísticos: taxa de ocupação máxima: 80% e coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0. Quanto ao imóvel da Av. das Nações Unidas, a legislação não define os índices urbanísticos. Para fins das análises, especialmente quanto ao modelo hipotético de aproveitamento, as restrições de aproveitamento consideradas similarmente ao imóvel do Parque Augusta, sendo aplicáveis os seguintes índices urbanísticos: taxa de ocupação máxima: 70% e coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0.

D) Há benfeitorias realizadas nos terrenos em análise que tenham relevância na constatação da equivalência econômica de ambos?

Resposta: As benfeitorias existentes no Parque Augusta são o pórtico e a casa tombados, mais a cobertura vegetal remanescente da mata atlântica preservada. Existem algumas outras pequenas construções irrelevantes para

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

esta avaliação. No imóvel da Av. das Nações Unidas encontram-se erigidos vários edifícios, onde funciona a Subprefeitura de Pinheiros, mais escritórios e oficinas da CET – Companhia de Engenharia de Tráfego. Para efeito da presente avaliação as benfeitorias não serão consideradas, sendo que eventuais custos de adequação e ou demolição, deverão ser considerados na etapa 2, quando da definição das contrapartidas.

E) Qual a situação registral dos terrenos? As áreas são divisíveis e desmembráveis de matrículas originárias?

Resposta: os terrenos das incorporadoras (Parque Augusta) são compostos por duas matrículas imobiliárias, a 12.952 do 5º C.R.I. de São Paulo, contribuinte 010.014.0131-1 e a 12.953 do 5º C.R.I. de São Paulo, contribuinte 010.014.0438-6. Ambas formam uma única área contígua. O terreno da Av. das Nações Unidas é parte do imóvel registrado sob Matrícula 149.689 do 10º C.R.I. de São Paulo, contribuintes 083.223.0001-8 e 083.223.0002-6, ou seja, está inserido em área maior. Suas características permitem o desmembramento.

F) Os bens contribuem ou podem contribuir, efetiva ou potencialmente, como interesse cultural, histórico, turístico, comercial, industrial ou de outro âmbito, para o município em que se encontra situado?

Resposta: na área da matrícula 12.952 do 5º C.R.I. de São Paulo existe um pórtico (remanescente do Colégio Des Oiseaux) com 53,65m<sup>2</sup> de projeção, tombado pelo CONPRESP. Na matrícula 12.953 do 5º C.R.I. de São Paulo, existe uma casa com 124,36m<sup>2</sup> de projeção, tombada pelo CONPRESP e em 55,67% da área existe um bosque, remanescente da mata atlântica, sujeito a preservação permanente.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

G) Há conflito entre os métodos utilizados nos levantamentos extrajudiciais e os da presente perícia? (Especificar).

Resposta: conforme toda a análise desenvolvida neste trabalho, em virtude do excesso de cálculos, passagens e variáveis, demonstrou-se que o método involutivo pode derivar os resultados da tendência vigente no mercado, sendo aplicável somente quando não foi possível utilizar outro método. Foi demonstrada a viabilidade técnica da utilização do método comparativo direto e aplicado, conforme parâmetros estabelecidos na decisão judicial. A normas preferenciam o método comparativo, de maneira que se recomenda a adoção dos valores determinados conforme a comparação direta, pois garante-se que são compatíveis com o mercado imobiliário vigente no entorno.

H) Os bens tiveram alterado seu aspecto, inclusive a área de entorno, ou sua estrutura, sem autorização da autoridade competente ou em desconformidade com a que foi concedida?

Resposta: não foram constatadas essas alterações.

I) O uso de parâmetros para edificações (valores de venda) considera eventual valorização imobiliária da região?

Resposta: parâmetros para edificações como valores de venda expressam os custos de reprodução de benfeitorias e estão vinculados aos custos de construção vigentes no mercado.

J) Os terrenos que serão objeto de permuta possuem débitos fiscais?

Resposta: não foram constatados débitos fiscais para os terrenos objeto da permuta.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

K) Outros esclarecimentos que os senhores peritos entenderem necessários

Resposta: foi demonstrada a viabilidade técnica da utilização do método comparativo direto e aplicado, conforme parâmetros estabelecidos na decisão judicial. A normas preferenciam o método comparativo, de maneira que se recomenda a adoção dos valores determinados no método comparativo direto, ou seja:

- ✚ Parque Augusta: R\$ 138.120.000,00
- ✚ Av. das Nações Unidas: R\$ 164.170.000,00
- ✚ Contrapartida financeira (Prefeitura): R\$ 26.050.000,00

## 15. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho nesta página de número 135, todas datilografadas de um só lado, sendo esta datada e assinada.

São Paulo, 2 de abril de 2018.



---

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**  
*Engenheiro Civil*  
CREA/SP: 0601384643



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO**

Ref. Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053

**DESAPROPRIAÇÃO**

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Réus: FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outros

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação nos autos da ação epigrafada, tendo apresentado o Laudo de Avaliação, vem, respeitosamente manifestar-se conforme segue:

- 1) Requer o levantamento dos honorários provisórios já depositados, na quantia de R\$ 13.000,00 (treze mil reais).
- 2) Apresenta estimativa de honorários definitivos, justificada conforme segue:

Trata-se de uma avaliação extremamente complexa e extensa abrangendo dois importantes imóveis com significativas dimensões, sendo necessário a aplicação

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

de dois métodos avaliatórios para cada imóvel, perfazendo total de quatro avaliações. As grandes proporções das avaliações demandaram a contratação de assistentes e emprego de recursos muito além de um laudo convencional. Além das quatro avaliações efetuadas pelo signatário, foram feitos estudos e análises dos dois laudos técnicos bem elaborados pelas partes, de ambas as glebas avaliandas.

Após a confecção de todas as atividades técnicas, foi possível apurar as horas efetivamente utilizadas para concluir os trabalhos. Assim sendo, foram efetivamente consumidas as seguintes horas técnicas:

- Vistoria e diligências: 10 horas;
- Estudo dos autos e análises técnicas das avaliações apresentadas: 30 horas;
- Confecção das pesquisas de mercado: 44 horas;
- Tabulação dos dados e cálculos avaliatórios para os dois imóveis com 2 métodos distintos para cada: 64 horas;
- Redação do Laudo e resposta aos quesitos: 70 horas;
- Digitação e tabulação do laudo: 30 horas;
- Total de horas efetivamente utilizadas: 248 horas.

Valor dos honorários de acordo com a aplicação do artigo 9º do regulamento de honorários do IBAPE/SP em vigência (cópia anexa):

$H = T \times h$
------------------

H = Honorários em R\$.

T = Tempo estimado em horas técnicas = 248h.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

$h = \text{Valor da hora técnica vigente: R\$ 400,00}$

$H = 248h \times \text{R\$ 400,00/h}$

**H = R\$ 99.200,00**

(Noventa e nove mil e duzentos reais)

Com isso, respeitosamente requer o arbitramento de honorários totais na quantia estimada de R\$ 99.200,00 (noventa e nove mil e duzentos reais), descontados os provisórios já depositados (R\$ 13.000,00), sendo necessário, se arbitrado, um depósito complementar de **R\$ 86.200,00** (oitenta e seis mil e duzentos reais), para os quais, pede deferimento.

São Paulo, 2 de abril de 2018.



---

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**

Engenheiro Civil

CREA: 0601384643

**REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2017

**Capítulo I  
NORMAS GERAIS**

**Art.1º** - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

**Art.2º** - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

**Art.3º** - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

**Art.4º** - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

**Parágrafo Único** - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

**Art.5º** - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

**Art.6º** - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**.

**Parágrafo Primeiro** - Nas avaliações de bens típicos a remuneração mínima será definida de acordo com o grau de fundamentação contratado ou especificado, conforme tabela abaixo, ainda que este objetivo não seja atingido no final do trabalho, pelas condições próprias do mercado:

**REMUNERAÇÃO MÍNIMA SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo	Remuneração mínima
Grau I	11 horas	R\$ 4.400,00
Grau II	17 horas	R\$ 6.800,00
Grau III	22 horas	R\$ 8.800,00





**Parágrafo Segundo** - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

**Art.7º** - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios análises laboratoriais, etc.

**Parágrafo Único** - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.



## Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

**Art.8º** - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

**Art.9º** - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

**Parágrafo Primeiro** – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

**Parágrafo Segundo** - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

h

**Parágrafo Terceiro** – Nos casos de vistoria de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e de vistoria de recebimento, entrega e conclusão de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas da tabela abaixo:

#### HONORÁRIOS PARA VISTORIAS “DE VIZINHANÇA” E “DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL”

IMÓVEIS		VIZINHANÇA	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
térreos ou até 3 pavtos	área < 100m <sup>2</sup>	2,5	4,4
térreos ou até 3 pavtos	101m <sup>2</sup> < área < 200m <sup>2</sup>	3,1	5,4
térreos ou até 3 pavtos	201m <sup>2</sup> < área < 500m <sup>2</sup>	5,3	9,3
térreos ou até 3 pavtos	área > 501m <sup>2</sup>	6,8	11,9
+ de 3 pavtos	área < 500m <sup>2</sup>	5,7	9,9
+ de 3 pavtos	501m <sup>2</sup> < área < 2.000m <sup>2</sup>	7,4	12,9
+ de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m <sup>2</sup>	10,2	17,9
+ de 3 pavtos	área > 7.001m <sup>2</sup>	12,5	21,8

Obs.:

- Os honorários para imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
- Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns, subsolos e garagens, e não as áreas totais de construção.
- Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
- Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
- Tabela válida para edificações com até 30 anos de idade.
- A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
- Remuneração mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

**Parágrafo Quarto** - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

### Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.10º** - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

**Art.11º** - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

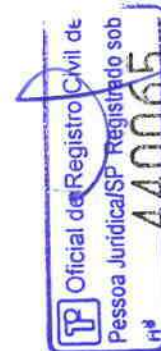
**Art.12º** - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

**Art.13º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

**Art. 14º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 11 de Abril de 2017

  
 Eng. Civil Eduardo Rottmann  
 Presidente IBAPE/SP



**ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica**

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

**Composição do valor da hora técnica básica**

<b>1 DESPESAS</b>		
1.1 Tarifas e serviços	R\$	1.600,00
1.2 Mão de obra administrativa com enc. sociais	R\$	12.136,00
1.3 Despesas de escritório	R\$	5.565,08
1.4 Transporte	R\$	4.300,00
1.5 Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6 Custos financeiros	R\$	442,50
1.7 Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	11.803,37
<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>36.318,07</b>
<b>2 REMUNERAÇÃO</b>		
2.1 Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2 Benefícios (Férias, 13º, FGTS, seg saúde)	R\$	7.305,73
2.3 Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>27.690,24</b>
<b>3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA</b>		
3.1 Parcela relativa as despesas (item 1/160h)	R\$/h	226,99
3.2 Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,06
3.3 Valor da hora técnica calculada	<b>R\$/h</b>	<b>400,05</b>

valor aprovado - hora técnica básica

<b>R\$ / h</b>	<b>400,00</b>
----------------	---------------

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 400,00** por hora





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

1. Tem-se dos autos que a permuta pretendida pelas partes, como forma de composição, baseia-se, precipuamente, sobre dois imóveis que demandam avaliação:
  - a) o terreno municipal localizado na Rua do Sumidouro, entre a Rua Professor Frederico Hermann Jr. e Av. Das Nações Unidas, no Bairro de Pinheiros e
  - B) os terrenos particulares que compõem o denominado "Parque Augusta", situados entre a Rua Caio Prado e Rua Augusta.
2. Este Juízo determinou a realização de perícia técnica para avaliação dos referidos imóveis. Indicou ao Jurisperito a avaliação por dois critérios: pelo método comparativo bem como método involutivo.
3. Diante da notícia de que há possibilidade de o terreno municipal situado em Pinheiros estar contaminado, este Juízo determinou a realização da avaliação ambiental inclusive para aferir o provável valor a ser destinado pelo respectivo proprietário a título de descontaminação.
4. Antes de iniciados os trabalhos periciais, a Municipalidade de São Paulo bem como as empresas requeridas indicaram suas avaliações sobre os dois terrenos. Em comum acordo, o Ministério Público, a Municipalidade de São Paulo bem como as empresas requeridas manifestaram expressa concordância com a adoção do critério involutivo.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

5. Os trabalhos apresentados pelos assistentes técnicos de cada parte indicaram a diferença de valor entre os imóveis que deverá ser definida pelo juízo, tão logo concluída a prova pericial.
6. As partes estabeleceram que o saldo decorrente da diferença deverá ser revertido em prol da Municipalidade em contrapartidas que foram discriminadas a folhas 3915/48, até o limite da diferença a ser definida – contrapartidas a que denominam "torna".
7. Considerando a complexidade técnica envolvida na aferição exata de valores de cada uma das práticas previstas no rol das contrapartidas (denominadas "torna da permuta"), o Ministério Público, a Municipalidade de São Paulo bem como as empresas requeridas manifestaram-se presencialmente perante este Juízo pela concordância em relegar sua avaliação individualizada para quando do momento de sua realização. O mesmo fizeram com relação à definição dos custos para a recuperação ambiental do terreno municipal situado em Pinheiros.
8. O Ministério Público, a folhas 4003/4004, também manifestou concordância em relegar a avaliação do passivo ambiental para momento oportuno, inclusive como requisito da permuta.
9. Veio aos autos o Laudo de avaliação pericial a folhas 4007/4141.

**Pois bem.**

10. Considerando a concordância expressa pelas partes, a perícia a ser realizada neste momento limitar-se-á à avaliação dos terrenos mencionados no item 1, sem a aferição dos custos para eventual recuperação ambiental da área municipal situada em Pinheiros.
12. Para prosseguimento do feito, manifestem-se, as partes, até o dia 16.05.2018, sobre o laudo pericial de folhas 4007/4141.
13. Eventuais esclarecimentos deverão ser prestados pelo Sr. Jurisperito até o dia 20.04.2018.
14. Digam, ainda, sobre a estimativa de honorários periciais definitivos acostada a folhas 4142/4148 no prazo de cinco dias.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

15. **Com relação à Perícia Ambiental.** Na hipótese de a composição entre as partes restar frutífera, se preenchidos os requisitos fáticos e legais, restará pendente o acompanhamento do cumprimento do acordo. Mais precisamente, das obrigações pertinentes ao que se denomina torna. Em sendo necessária, a descontaminação da área será essencial.

Nesta fase processual, como acordado entre as partes, dispensa-se a avaliação da recuperação da área de Pinheiros. Todavia, para garantia deste Juízo, mister se faz o registro nos autos da constatação já feita pelo Sr. Perito no terreno da rua Viradouro. E isso em razão da necessidade de se registrar nos autos, igualmente, a área específica a ser objeto da permuta.

Nestes termos, apresente o Sr. Perito nova estimativa de seus honorários, adequando-os à apresentação do laudo de constatação onde deverá registrar os trabalhos que estão sendo realizados no imóvel de Pinheiros (perfurações, atividades e eventuais estudos) nesta data, bem como os trabalhos de pesquisa e consulta junto aos órgãos públicos competentes, pertinentes ao mesmo terreno. Prazo – cinco dias.

16. Deverão, ainda, as partes, se manifestar, por escrito, quanto às cláusulas que pretendem incluir no acordo:

a) em relação à ordem de preferência dentre as obrigações mencionadas a folhas 3915/3947 - porquanto ficarão adstritas ao valor da diferença decorrente da avaliação dos terrenos;

B) quanto às consequências decorrentes do descumprimento ou atraso no cumprimento das obrigações assumidas pelas requeridas;

17. Esclareçam, ainda, quanto ao dispositivo final da observação lançada a folhas 3921.

Int.

São Paulo, 04 de abril de 2018.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*Documento Assinado Digitalmente*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0097/2018, foi disponibilizado na página 1162/1171 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/04/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Luis Ordas Lorido (OAB 134727/SP)  
Caio Mario Fiorini Barbosa (OAB 162538/SP)  
Marina Magro Beringhs Martinez (OAB 169314/SP)  
Helder Moroni Câmara (OAB 173150/SP)  
Ulisses Penachio (OAB 174064/SP)  
Daniel Luiz Passos Biral (OAB 255619/SP)  
Celia Candida Marcondes Smith (OAB 57510/SP)  
Luiz Guilherme da Silva Gomes Ferreira (OAB 314845/SP)  
Henry Bryan Marcondes Smith (OAB 374618/SP)

Teor do ato: "Vistos.Tem-se dos autos que a permuta pretendida pelas partes, como forma de composição, baseia-se, precipuamente, sobre dois imóveis que demandam avaliação: a) o terreno municipal localizado na Rua do Sumidouro, entre a Rua Professor Frederico Hermann Jr. e Av. Das Nações Unidas, no Bairro de Pinheiros eB) os terrenos particulares que compõem o denominado "Parque Augusta", situados entre a Rua Caio Prado e Rua Augusta.2. Este Juízo determinou a realização de perícia técnica para avaliação dos referidos imóveis. Indicou ao Jurisperito a avaliação por dois critérios: pelo método comparativo bem como método involutivo. 3. Diante da notícia de que há possibilidade de o terreno municipal situado em Pinheiros estar contaminado, este Juízo determinou a realização da avaliação ambiental inclusive para aferir o provável valor a ser destinado pelo respectivo proprietário a título de descontaminação.4. Antes de iniciados os trabalhos periciais, a Municipalidade de São Paulo bem como as empresas requeridas indicaram suas avaliações sobre os dois terrenos. Em comum acordo, o Ministério Público, a Municipalidade de São Paulo bem como as empresas requeridas manifestaram expressa concordância com a adoção do critério involutivo. 5. Os trabalhos apresentados pelos assistentes técnicos de cada parte indicaram a diferença de valor entre os imóveis que deverá ser definida pelo juízo, tão logo concluída a prova pericial.6. As partes estabeleceram que o saldo decorrente da diferença deverá ser revertido em prol da Municipalidade em contrapartidas que foram discriminadas a folhas 3915/48, até o limite da diferença a ser definida - contrapartidas a que denominam "torna".7. Considerando a complexidade técnica envolvida na aferição exata de valores de cada uma das práticas previstas no rol das contrapartidas (denominadas "torna da permuta"), o Ministério Público, a Municipalidade de São Paulo bem como as empresas requeridas manifestaram-se presencialmente perante este Juízo pela concordância em relegar sua avaliação individualizada para quando do momento de sua realização. O mesmo fizeram com relação à definição dos custos para a recuperação ambiental do terreno municipal situado em Pinheiros.8. O Ministério Público, a folhas 4003/4004, também manifestou concordância em relegar a avaliação do passivo ambiental para momento oportuno, inclusive como requisito da permuta.9. Veio aos autos o Laudo de avaliação pericial a folhas 4007/4141. Pois bem.10. Considerando a concordância expressa pelas partes, a perícia a ser realizada neste momento limitar-se-á à avaliação dos terrenos mencionados no item 1, sem a aferição dos custos para eventual recuperação ambiental da área municipal situada em Pinheiros. 12. Para prosseguimento do feito, manifestem-se, as partes, até o dia 16.05.2018, sobre o laudo pericial de folhas 4007/4141.13. Eventuais esclarecimentos deverão ser prestados pelo Sr. Jurisperito até o dia 20.04.2018. 14. Digam, ainda, sobre a estimativa de honorários periciais definitivos acostada a folhas 4142/4148 no prazo de cinco dias. 15. Com relação à Perícia Ambiental. Na hipótese de a composição entre as partes restar frutífera, se preenchidos os requisitos fáticos e legais, restará pendente o acompanhamento do cumprimento do acordo. Mais precisamente, das obrigações pertinentes ao que se denomina torna. Em sendo necessária, a descontaminação da área será essencial. Nesta fase processual, como acordado entre as partes, dispensa-se a avaliação da recuperação da área de Pinheiros. Todavia, para garantia deste Juízo, mister se faz o registro nos autos da constatação já feita pelo Sr. Perito no terreno da rua Viradouro. E isso em razão da necessidade de se registrar nos autos, igualmente, a área específica a ser objeto da permuta. Nestes termos, apresente o Sr. Perito nova estimativa de seus honorários, adequando-os à apresentação do laudo de



constatação onde deverá registrar os trabalhos que estão sendo realizados no imóvel de Pinheiros (perfurações, atividades e eventuais estudos) nesta data, bem como os trabalhos de pesquisa e consulta junto aos órgãos públicos competentes, pertinentes ao mesmo terreno. Prazo - cinco dias. 16. Deverão, ainda, as partes, se manifestar, por escrito, quanto às cláusulas que pretendem incluir no acordo: a) em relação à ordem de preferência dentre as obrigações mencionadas a folhas 3915/3947 - porquanto ficarão adstritas ao valor da diferença decorrente da avaliação dos terrenos;B) quanto às consequências decorrentes do descumprimento ou atraso no cumprimento das obrigações assumidas pelas requeridas;17. Esclareçam, ainda, quanto ao dispositivo final da observação lançada a folhas 3921.Int."

SÃO PAULO, 6 de abril de 2018.

Roberto Misaki  
Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Chamo o feito à ordem.

Este Juízo verificou a presença de erro material no apontamento de data no item 12 da decisão de fls. 4149/4152. Desta feita, retifico de ofício para esclarecer que onde se lê 16.05.2018, deverá ser considerado 16.04.2018.

Int.

São Paulo, 05 de abril de 2018.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0100/2018, foi disponibilizado na página 1313/1325 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/04/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Luis Ordas Lorigo (OAB 134727/SP)  
Caio Mario Fiorini Barbosa (OAB 162538/SP)  
Marina Magro Beringhs Martinez (OAB 169314/SP)  
Helder Moroni Câmara (OAB 173150/SP)  
Ulisses Penachio (OAB 174064/SP)  
Daniel Luiz Passos Biral (OAB 255619/SP)  
Celia Candida Marcondes Smith (OAB 57510/SP)  
Luiz Guilherme da Silva Gomes Ferreira (OAB 314845/SP)  
Henry Bryan Marcondes Smith (OAB 374618/SP)

Teor do ato: "Vistos.Chamo o feito à ordem. Este Juízo verificou a presença de erro material no apontamento de data no item 12 da decisão de fls. 4149/4152. Desta feita, retifico de ofício para esclarecer que onde se lê 16.05.2018, deverá ser considerado 16.04.2018. Int."

SÃO PAULO, 10 de abril de 2018.

Roberto Misaki  
Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 10 de abril de 2018.

Eu, \_\_\_\_, Roberto Misaki, Escrevente Técnico Judiciário.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP  
01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:  
sp13faz@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS  
MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e outro**  
Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**CERTIFICA-SE** que em 10/04/2018 o ato abaixo foi encaminhado ao  
**portal eletrônico.**

Teor do ato: Vista ao Ministério Público.

São Paulo, (SP), 10 de abril de 2018

**EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**EDGARD JOSÉ LABORDE GOMES**, administrador, perito nomeado por V. Exa., nos autos da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, sendo requerente o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** e requerido **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.**, vem, respeitosamente, atender à solicitação de V. Exa., na Decisão de folhas 4149 a 4152 (item 15), apresentar Laudo de Visita-Técnica realizada em 03 de abril de 2018 e nova estimativa de honorários.

**Objetivo**

A Visita-Técnica, foi realizada, por entender que o trabalho de avaliação ambiental é extenso e demanda uma avaliação pormenorizada sobre o terreno do imóvel, considerando que o não acompanhamento inicial dessa fase preliminar prejudicaria uma avaliação futura dos trabalhos já realizados de investigação de passivo ambiental.

### **1) Laudo de Visita-Técnica**

Conforme petição encaminhada pelo Perito Judicial Ambiental, ao Juízo da 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP., em 23 de março de 2018, folhas 4002, foi indicada a data de 03 de abril de 2018, com o objetivo de uma Visita-Técnica no terreno municipal localizado na Rua do Sumidouro, entre a Av. Professor Frederico Hermann Jr., e Av. Das Nações Unidas, no Bairro de Pinheiros.

Foram comunicados por intermédio de e-mail, a data da Visita-Técnica, para os seguintes representantes das partes, Ministério Público e Procuradoria:

### **2) Convidados:**

PMSP SP Urbanismo Assistente-Técnico: Marcelo Fonseca Ignatios

PMSP SP Urbanismo: Leonardo Amaral Castro

PMSP SVMA DCONT-2/GTAC Assistente-Técnico: Rosemeire Lobato

PMSP SVMA DCONT Assistente da Prefeitura: Danilo de Souza Dias

Procuradoria: Dra. Marina Magro Beringhs Martinez

Procuradoria: Dr. Luis Ordás Lorido

MP: Assistente-Técnico eng. Mario Fonseca

Albatroz e Flamingo: Assistente-Técnico: Fernando Fernandes

Empresa Setin Sra. Julia Paviato

Perito eng. Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade

Perito Edgard José Laborde Gomes

Assistente-Técnico – Giovanna Setti

### **3) Compareceram à Visita-Técnica do dia 03 de abril de 2018:**

PMSP SP Urbanismo Assistente-Técnico: Marcelo Fonseca Ignatios

PMSP SVMA DCONT-2/GTAC Assistente-Técnico: Rosemeire Lobato

PMSP SVMA DCONT Assistente da Prefeitura: Danilo de Souza Dias

MP: Assistente-Técnico eng. Mario Fonseca

MP: Dra. Donatela Vercelli

MP: eng. Fernando de Castro

Albatroz e Flamingo: Assistente-Técnico: Fernando Fernandes

Empresa Setin Sra. Julia Paviato

Duarte Garcia Adv. Caio Mario Fiorini Barbosa

Perito Edgard José Laborde Gomes

Assistente-Técnico – Giovanna Setti

Feita as devidas apresentações, deu-se início a Vista-Técnica nas dependências do imóvel da Prefeitura em Pinheiros, que foi conduzida e apresentada pelo Assistente-Técnico da Albatroz e Flamingo, o Sr. Fernando Fernandes, que também representava o prestador de serviços **BTX Geologia e Meio Ambiente**, contratado para a investigação de passivo ambiental do terreno ora mencionado.

#### 4) Locais da Visita-Técnica

Foi realizada visita nas áreas dos lotes 1, 2,3 e 4 onde foi possível verificar a existência dos poços de monitoramento e pontos de sondagens realizados durante a investigação ambiental feita pela empresa BTX Geologia e Meio Ambiente Ltda...

#### 5) Definição de Representante Legal

**No decorrer da visita, foi solicitado pelo Perito Ambiental, a informação de quem fora nomeado como Representante Legal do empreendimento, para atender os requisitos legais do DECRETO Nº 59.263, DE 5 DE JUNHO DE 2013, em seu “Artigo 1º regulamenta a Lei nº 13.577, de 8 de julho de 2009, que trata da proteção da qualidade do solo contra alterações nocivas por contaminação, da definição de responsabilidades, da identificação e do cadastramento de áreas contaminadas e da remediação dessas áreas, de**

forma a tornar seguros seus usos atual e futuro”, o mesmo informou que seria a Albatroz e a Flamingo por serem eles os contratantes.

**Entendemos que o Representante Legal deva ser a Regional de Pinheiros da Prefeitura do Município de São Paulo, por ser a detentora do título de proprietária, pois a responsabilidade do passivo ambiental é do proprietário, como define o Artigo 18 a seguir:**

“No Artigo 18 do referido Decreto nº 59.263, são considerados responsáveis legais e solidários pela prevenção, identificação e remediação de uma área contaminada:

- I - O causador da contaminação e seus sucessores;
- II - O proprietário da área;
- III - O superficiário;
- IV - O detentor da posse efetiva;
- V - Quem dela se beneficiar direta ou indiretamente”.

#### **6) Divergência de quantidade de poços de monitoramento**

Dando prosseguimento na explanação realizada pelo Sr. Fernando Fernandes da BTX Geologia e Meio Ambiente Ltda., **o Perito Ambiental, solicitou cópia da Investigação Preliminar, histórico da área, que faz parte dessa investigação e focos de contaminação, que foi apresentado numa planilha de mapeamento dos poços de monitoramento, contando com aproximadamente 300 poços de monitoramento.**

**Analisando a folha 3710 do referido processo, mencionado pela Duarte Garcia Advogados, a previsão inicial era de 838 sondagens do solo. Essa análise da quantidade necessária de sondagens deve ser justificada nos dados da Investigação Confirmatória.**

Esse assunto seria discutido quando da apresentação da Investigação Preliminar e Investigação Confirmatória, **para verificação do Perito Ambiental da pertinência dessa quantidade de sondagens de solo, fato este que não ocorreu, por não termos em mãos os dados das Investigações.**



## 7) PA (Posto de Abastecimento)

Durante a Visita-Técnica, foi apresentado pelo Sr. Fernando Fernandes, o primeiro foco de possível contaminação do solo, local onde funcionava um PA (posto de abastecimento), denominado com essa nomenclatura pois se trata de abastecimento de frota de veículos própria, e o mesmo informou, que segundo investigação, **constatou-se a existência de 4 a 5 tanques subterrâneos de combustíveis** o que provavelmente deu origem a uma possível área contaminada. Constam também no local ainda instaladas, as bombas de abastecimento e as tubulações enterrada.

Não foi observado se as bombas estavam providas de “sump de bomba”, equipamento para proteção ambiental, nem tampouco “sump de tanque” para se evitar vazamento na descarga de combustíveis, normalmente chamado de “Câmara de Contenção”, regulamentada pela “ABNT-NBR 13.784:2014, item 3.28 câmara de contenção sob a unidade abastecedora: Recipiente estanque usado sob a unidade abastecedora de combustível, para contenção de possíveis derrames e/ou vazamentos. 3.29 Câmara de acesso à boca de visita: Recipiente estanque instalado sobre a boca de visita do tanque”.

Considerando que se trata de uma instalação muito antiga, pela configuração dos equipamentos, não dispunham de acessórios que atendessem ao **SASC – Sistema de Armazenamento Subterrâneo de Combustíveis**.

## 8 Desativação do PA (Posto de Abastecimento)

Após a investigação confirmatória, e sendo evidenciada contaminação, se faz necessária a destinação dos tanques e bombas de acordo com o item “**6. PLANO DE DESATIVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE ENCERRAMENTO** (Capítulo III, Seção IV do Decreto nº 59.263/2013 - artigos 56 a 59)”, devendo ser observado todos os itens e observações 1, 2 e 3, e também de acordo com os parâmetros requeridos na **DECISÃO DE DIRETORIA Nº 038/2017/C, DE 07 FEVEREIRO DE 2017** que dispõe sobre a aprovação do “*Procedimento para a Proteção da Qualidade do Solo e das Águas Subterrâneas*”, da revisão do “*Procedimento para o Gerenciamento de Áreas Contaminadas*”.

Com a retirada dos tanques e equipamentos do Posto de Abastecimento, deverá ser solicitado à CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, a **emissão de CADRI – Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental**, “documento que aprova o encaminhamento de resíduos de interesse ambiental a locais de reprocessamento, armazenamento, tratamento ou disposição final, licenciados ou autorizados pela CETESB”, resíduos esses que deverão ser classificados como “Resíduos industriais perigosos (classe I, segundo a Norma NBR 10004, da ABNT)”.

#### 8) Visita à Oficina e área de manutenção e depósito de veículos

Durante a visita, foi constatado resíduos de óleos e graxas no solo.

Essa área também foi objeto de sondagem para **avaliação de área contaminada**, devendo ser observada essa área na apresentação da Investigação Confirmatória a ser elaborada pela BTX Geologia e Meio Ambiente Ltda...

Outro ponto que deve ser levado em consideração é a vala de captação de água na Oficina.

Com relação a resíduos, foram encontrados estopas sujas contendo óleos e graxas que deverão ter o mesmo destino classificado como Classe 1 Resíduos Perigoso.

Com relação ao depósito de veículo, há necessidade de **constatação se existe algum foco de contaminação** por vazamento de combustíveis.

#### 9) Investigação Preliminar

Segundo o relato do Sr. Fernando Fernandes da BTX - havia na área antes da ocupação da prefeitura, uma cava onde anos depois foi aterrada, podendo haver suspeita de potencial contaminação. Essa constatação deve ser informada na **Investigação Preliminar**, oportunidade em que se descreve sobre o histórico da área.

## **10) Posição dos trabalhos na data da Visita-Técnica**

Os trabalhos de campo da investigação ambiental que estão sendo realizados pela BTX Geologia e Meio Ambiente Ltda., segundo informações do Sr. Fernando Fernandes, já foram concluídos e estão aguardando os resultados analíticos para emissão do relatório final da avaliação preliminar em conjunto com a investigação confirmatória. Ainda fomos informados, que foram realizados aproximadamente 300 pontos de amostragem passiva de vapores e realização de sondagens e instalação de poços de monitoramento com coleta de solo e água subterrânea.

Na Visita-Técnica, confirmamos a existência de áreas fontes identificadas na previsão da avaliação preliminar da empresa BTX, tais como o posto de combustível (atualmente fora de operação), área de oficina, área de depósito de carros, área de manutenção de veículos entre outros.

De qualquer maneira, recomendamos que seja realizado um plano de desativação para a área, levando-se em consideração o posto de combustíveis, a demolição dos prédios e destinação adequada dos resíduos gerados, bem como das telhas de amianto existentes, consideradas prejudiciais à saúde e deve ter destinação específica.

## **11) Conclusão**

Consideramos a Visita-Técnica “in loco” produtiva, pois proporcionou melhor conhecimento sobre as eventuais áreas que possam estar contribuindo para a contaminação do solo, e esclarecer possível itens e interpretações da legislação ambiental pertinente, junto ao prestador de serviços.

Os pontos considerados significativos estão descritos nos itens acima grifados.

Entendemos que essa legislação é exigente e complexa, havendo a necessidade de um efetivo acompanhamento na análise dos dados que deverão ser entregues ao órgão ambiental e atender o cumprimento do acordo da permuta.

Fica prejudicada a possibilidade de responder os quesitos, tendo em vista, que não possuímos ainda os relatórios de Investigação Preliminar e Investigação Confirmatória para análise dos trabalhos realizados.

No trabalho do perito, incluem-se as etapas envolvidas na vistoria de campo e a elaboração de um documento descritivo e analítico, denominado "laudo pericial".

Esse documento, é considerado extremamente importante, como prova e fator decisivo para as decisões de julgamento por parte do judiciário.

Portanto, concluímos **que foi atendido apenas o item B da Proposta de Trabalho do Perito Judicial Ambiental** apresentado nas folhas 3997 do processo em questão.

### **13 Honorários Periciais**

Após o cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem o perito requerer, com devida cautela e respeito, o arbitramento de seus honorários periciais definitivos, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), correspondente a 16 horas de trabalho de leitura do processo, visita-técnica, levantamento de questionamentos ao prestador de serviços e elaboração de Laudo Pericial.

### **14 Encerramento**

Nada mais havendo a considerar, encerramos aqui o presente trabalho pericial, composto por 09 páginas e enviado por petição eletrônica.

Termos em que,  
p. deferimento.

São Paulo, 10 de abril de 2018.

**Edgard José Laborde Gomes**  
CRA 8416





**ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO**

## **CIÊNCIA DA INTIMAÇÃO**

**Autos nº: 1017163-55.2016.8.26.0053**

**Foro: Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes**

**Declaramos ciência nesta data, através do acesso ao portal eletrônico, do teor do ato transcrito abaixo.**

**Data da intimação: 11/04/2018 12:15**

**Prazo: 10 dias**

**Intimado: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Teor do Ato: Vista ao Ministério Público.**

**São Paulo, 11 de Abril de 2018**



**Duarte  
Garcia**

Mário Sérgio Duarte Garcia / Marcelo Terra / Mario de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / José Carlos Baptista Puoli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Japur / Paola M. Szanto Mendes dos Santos / Eliane Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnane Sanfins / Anna Christina Jimenez Pereira / Caio Mário Fiorini Barbosa / Douglas Nadalini da Silva / Ricardo Luiz Iasi Moura / Renata Lorena Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Feitosa Lange / Jayr Viegas Gavalvão Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia / Flávio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alckmin Jacob / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Liske / Francisco Capote Valente / José Antônio Costa Almeida / José Guilherme G. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Fausto Vaz de Lima / Gabriela Braz Aidar / Gabriela Ordine Frangiotti / Raquel Guerreiro Braga / Bruna G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarolli Filho / Gabriel Bortolato / Debora Lucia Tiemy Sato de Moura / Raphael Bittar Arruda / Marina Primiano Benassi / Marina Capote Valente / Pedro Rizzo Batlouni / Marcella Corrêa Martins / Pedro Augusto Simões da Conceição / André Pereira de Morais Garcia / Ana Paula Ribeiro Ferreira Costa

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

e **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe, proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, em atenção ao r. despacho de fls. 4149/4152, disponibilizado no DJE de 06 de abril de 2018, expõem e requerem o que segue:

1. Item 12 do r. despacho: requerem a juntada de “Parecer Técnico Parcialmente Divergente”, elaborado por seu assistente técnico, o engenheiro civil Octavio Galvão Neto, a respeito do Laudo Pericial de fls. 4007/4141.
2. Item 14 do r. despacho: no tocante aos honorários do Sr. Perito, deixa ao elevado critério de V.Exa. a fixação (observada, como limite máximo, a estimativa apresentada às fls. 4142/4148).



Duarte  
Garcia

3. Item 16 do r. despacho: quanto à determinação para apresentação das “cláusulas que [as Partes] pretendem incluir no acordo”, registram:

1 – a ação civil pública será extinta, se efetivada a transferência do domínio do imóvel das ruas Caio Prado/Augusta/Marquês de Paranaguá, ao domínio Municipal e assunção da obrigação de as Empresas implantarem o Parque e responderem por sua manutenção por um determinado período de tempo;

2 – a alienação do imóvel ao Município poderá se dar por uma das seguintes formas:

- a) Ou permuta pelo terreno de Pinheiros, com pagamento de torna pelas empresas;
- b) Ou doação do imóvel da rua Augusta com a finalidade de implantação do parque e com direito de transferência de potencial construtivo na forma da lei municipal;

3 – na hipótese de permuta:

- a) Necessidade de aprovação da lei municipal do PIU;
- b) Necessidade de aprovação da lei municipal autorizadora da permuta;
- c) O valor da torna terá a seguinte destinação na ordem abaixo:
  - c.1) remediação para uso declarado do imóvel de Pinheiros, conforme plano de intervenção aprovado pela Cetesb;
  - c.2) demolição do prédio atualmente existente;
  - c.3) construção do novo prédio da Regional de Pinheiros;
  - c.4) recuperação da Praça Victor Civita e sua manutenção por um determinado período de tempo;
- d) Os valores acima serão efetivamente despendidos pelas empresas, ainda que seu custo final efetivo supere o valor da torna;
- e) Se os valores acima e efetivamente despendido pelas empresas, ficarem abaixo do valor da torna, a diferença será por elas destinada às demais contrapartidas



Duarte  
Garcia

sociais, previstas no protocolo de intenções, de acordo com a preferência estabelecida pela Municipalidade;

- f) Estas demais contrapartidas sociais serão contratadas pela Municipalidade junto a terceiros, respondendo as empresas por seu pagamento até valor limite da diferença;
- g) Se as contratações efetuadas pela Municipalidade totalizarem um valor inferior ao devido pelas empresas, estas pagarão em dinheiro a diferença à Prefeitura, que poderá, inclusive, indicar outras contrapartidas sociais, seguindo as mesmas regras acima de execução;
- h) Objetiva-se, assim, evitar as dificuldades de avaliação dos valores das contrapartidas sociais, focando-se na definição dos valores de c.1, c.2, c.3 e c.4;

4 – na hipótese de doação mediante TDC:

- a) A Municipalidade deverá estar de acordo até porque (i) não haverá a construção do novo prédio da Regional, (ii) a Municipalidade deverá custear e executar a remediação para uso declarado e (iii) não haverá as demais contrapartidas sociais;
- b) A Promotoria deverá estar de acordo.

4. Item 17 do r. despacho: conforme observação registrada à fl. 3921<sup>1</sup>, além das contrapartidas (observado o quanto exposto acima), as Empresas implantarão o Parque e farão sua manutenção por determinado período.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 16 de abril de 2018.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**

<https://duartegarcia.sharepoint.com/digital/31122/31122.079/31122.079.01/31122.079.01.setin.041.docx>

<sup>1</sup> “O Parque Augusta será objeto de um TAC a ser formalizado com o Ministério Público do Estado de São Paulo. Deste modo, s investimentos previstos para o item 9, acima, não estarão inclusos nas contrapartidas relativas à permuta, ainda que sejam realizados pelos proprietários privados. Os INVESTIMENTOS mais o TAC resultará em um total de R\$ 50.360.872,09.”

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL

Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
L – 1473 – 0418

OCTAVIO GALVÃO NETO, engenheiro civil, assistente técnico indicado por **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E OUTROS** nos autos da ação civil pública que lhes é movida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, tendo analisado o laudo pericial, vem apresentar parecer técnico, requerendo sua juntada para os devidos fins e efeitos.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 13 de abril de 2018

Engº Octavio Galvão Neto  
CREA 0600762541  
IBAPE/SP, FRICS, RICS Registered Valuer  
Certificado IBAPE Avaliações AAA



# PARECER TÉCNICO PARCIALMENTE DIVERGENTE

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1 Objetivo

Este parecer tem por objetivo a análise crítica do laudo pericial e a apresentação de correções, informações e aspectos complementares.

### 1.2 Objetivo da Perícia

Apuração dos valores de mercado dos seguintes imóveis:

- Rua Augusta nº 344 e 360 e Rua Caio Prado nº 232 – Matrículas 12.952 e 12.953 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Duas parcelas de terreno de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo situado na Avenida Frederico Herman Júnior esquina com Avenida das Nações Unidas, Pinheiros, São Paulo – SP, São Paulo – SP.

### 1.3 Perito Judicial

Engenheiro Civil Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade, CREA-SP 0601384643.

### 1.4 Normas Técnicas

O presente trabalho observa prescrições expressas nos seguintes documentos técnicos:

- Norma ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens:
  - Parte 1: Procedimentos Gerais
  - Parte 2: Imóveis Urbanos
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos / 2011 do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.
- RICS Valuation Professional Standards – The Red Book.

**O IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo** é entidade, sem fins lucrativos, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, o IBAPE/SP é filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Em âmbito internacional o IBAPE mantém filiação ao IVSC – Internacional Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV – União Pan-americana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente.

A **Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

**Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS** é uma instituição independente, e sem fins lucrativos, estabelecida por Alvará Real do Reino Unido em 1868. Criada para manter a excelência das atividades que compõem todo o mercado de *real estate*, está presente em 146 países e é líder mundial em qualificação de profissionais das áreas de terras e terrenos e construções.

## **1.5 Valor de Mercado**

O valor de mercado, segundo conceituação normativa, é assim definido:

### **ABNT NBR 14653-1:**

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente

**IBAPE/SP:**

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria estrutura conceitual:

"*Quantia mais provável...*" se refere ao preço expresso em termos de moeda (normalmente a moeda corrente nacional), que pode ser obtida pela propriedade em uma transação livre, ou seja, sem que o comprador e o vendedor tenham vínculos entre si ou interesses especiais na compra e venda, na data da avaliação.

O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico exclui um preço super ou subestimado por circunstâncias especiais relativas àquele bem, tais como financiamento atípico, arranjos especiais em permutas ou retrovendas, considerações especiais ou concessões fornecidas por alguém associado com a venda.

"*...um bem seria negociado...*" se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado.

"*...em uma data de referência....*" indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.

"*...entre vendedor e comprador...*" se refere a vendedor e comprador motivados, mas não compelidos à compra e venda. O comprador atua de acordo com a realidade e expectativa do mercado atual, e não em relação a um mercado hipotético ou imaginário cuja existência não se pode demonstrar ou antecipar. O comprador é portanto um agente "do mercado", que não pagará um preço maior do que o indicado pelo mercado. O vendedor está motivado, mas não compelido, a vender o bem nas condições de mercado, pelo melhor preço que lhe possam oferecer, após um marketing adequado. Circunstâncias eventuais ou fatos especiais aplicáveis ao vendedor não devem ser considerados na avaliação.

"*...prudentes e interessados no negócio...*" indica que o vendedor e comprador agem independentemente, e que não existem relações particulares ou especiais entre eles, tais como as e parentesco, venda da matriz a companhia subsidiária ou entre locador e locatário) que poderiam tornar o preço atípico. Presume-se que ambos estão razoavelmente informados sobre a natureza e características da propriedade, seu uso atual e potencial, e a situação do mercado na data de referência da avaliação. Não pode ser considerada imprudência do vendedor vender a propriedade numa situação de queda de preços de mercado, portanto mais baixo do que os preços anteriormente praticados. Em outra situação de compra e venda, num mercado de preços mutantes,

presume-se que o comprador e o vendedor prudente agem de acordo com as melhores informações de mercado disponíveis naquele momento. Estas circunstâncias não precisam estar comprovadas, mas podem ser identificadas nas análises dos dados colhidos.

"...com conhecimento de mercado..." significa que o bem deveria estar exposto ao mercado na melhor forma possível, de forma a que possa atingir o melhor e mais razoável preço que se poderia atingir, de acordo com a definição de valor de mercado. O tempo de exposição pode variar conforme as condições de mercado, mas deve ser suficiente para que a propriedade chame a atenção de um adequado número de potenciais compradores. É admitido que o período de exposição ocorre antes da data da avaliação.

## **1.6 Condições Gerais**

A elaboração deste documento técnico foi pautada pelas seguintes condições:

- As dimensões consideradas são aquelas indicadas nos documentos, não tendo sido feitas medições específicas para aferição ou conferência.
- As informações coletadas no mercado foram tomadas como verdadeiras e recebidas como tendo sido prestadas com boa fé pelas fontes consultadas.
- O subscritor declara não ter interesse pessoal em relação ao imóvel avaliado e tampouco no resultado da avaliação.

## **1.7 Condições Específicas**

Em conformidade com tratativas em andamento entre os Requeridos e a Prefeitura Municipal de São Paulo, os objetos da presente avaliação poderão vir a ser permutados para implantação de equipamento de uso institucional<sup>1</sup>.

Nesse sentido, foram idealmente definidos dois possíveis lotes, ainda não individualizados – que seriam oportunamente desfalcados de área maior – nos quais poderiam ser implantados empreendimentos imobiliários de porte equivalente aos projetados

---

<sup>1</sup> O chamado Parque Augusta.

para as áreas centrais identificadas no item 1.2.

Considerando que, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo vigente, toda a área maior que abrange os terrenos em tela é enquadrada como Zona de Ocupação Especial – portanto, não passível de incorporação imobiliária – o aproveitamento dessas áreas é totalmente dependente da elaboração e aprovação de um Projeto de Intervenção Urbana (PIU) que defina os parâmetros específicos de seu uso e ocupação.

Em razão disso, parte das considerações expostas neste parecer estão apoiadas em pressupostos que estão diretamente vinculados à implementação do aludido PIU, bem como das providências relativas à subsequente regularização em face do Registro Imobiliário, hipóteses imprescindíveis para a viabilização da implantação dos empreendimentos mencionados, cujos parâmetros teóricos constituem a base de trabalho avaliatório elaborado pelo signatário em 23/10/2017.



## **2. LAUDO JUDICIAL**

### **2.1 Síntese**

A fim de nortear a análise e demais considerações expostas neste parecer, a seguir é apresentado um **extrato do laudo pericial**, com destaque para os pontos de maior relevância.

#### **2.1.1 Preliminares**

É apresentado um histórico processual e é esclarecido que o trabalho foi elaborado da seguinte forma:

- Análise das avaliações apresentadas pelas Partes
- Vistorias
- Avaliação dos imóveis objetos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e pelo Método Involutivo

#### **2.1.2 Vistoria**

São relacionados os participantes das vistorias realizadas em 21 de fevereiro de 2018.

#### **2.1.3 Análise das Avaliações Apresentadas pelas Partes**

São, inicialmente, relatados os principais aspectos e parâmetros que nortearam as avaliações apresentadas pelos Requeridos e pela Prefeitura Municipal de São Paulo – todas feitas com aplicação do Método Involutivo –, sendo ao final indicados os respectivos resultados.

No tópico dedicado a Análise é apenas exposta uma comparação entre os trabalhos em comento, com destaque para a área de Pinheiros, em decorrência da divergência observada entre os valores encontrados.

Complementarmente, são mencionados alguns aspectos de crítica formulada pelo subscritor ao laudo elaborado pela Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro, que igualmente está focada na avaliação da área pertencente à Municipalidade.

#### **2.1.4 Considerações sobre o Método Involutivo**

É apresentada uma conceituação normativa do Método Involutivo sendo relacionadas as etapas que devem ser cumpridas para sua aplicação.

Em adição são expostas algumas considerações restritivas a esse método avaliatório por entender o Sr. Perito que “uma centena de variáveis diferentes que se desdobram e dependem de outros conjuntos de variáveis” (sic) poderem provocar grandes variações no preço final do imóvel.

É ressaltada a recomendação normativa no sentido de que, sempre que possível, deve-se dar preferência a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que não envolve uma enorme quantidade de variáveis.

Em razão das considerações expostas e das discrepâncias encontradas nas avaliações do imóvel de Pinheiros, é consignado ser altamente aconselhável que sua avaliação seja feita pelo Método Comparativo Direto, conforme determinação do R. Juízo.

#### **2.1.5 Critérios e Metodologia**

Destacando a observância aos requisitos da norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos, em consonância com o que foi exposto no tópico precedente, é informado que, além da aplicação do Método Involutivo, a avaliação dos terrenos também será feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e as benfeitorias serão valoradas pelo Método da Quantificação de Custo.

#### **2.1.6 Critérios Conforme Norma IBAPE/SP 2011**

É esclarecido que o tratamento dos dados amostrais foi

feito com emprego de fatores de homogeneização.

### **2.1.7 Características do Avaliando (Parque Augusta)**

São descritas as características físicas dos terrenos objetos das matrículas 12.952 e 12.953 do 5º Cartório de Registros de Imóveis da Capital.

São complementarmente mencionadas as benfeitorias existentes em seu interior.

As características de ocupação do entorno e as restrições impostas pelo zoneamento e pelo tombamento (CONPRESP) também são relatadas.

São descritas as observações feitas por ocasião da vistoria.

### **2.1.8 Avaliação**

A avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é feita base em uma amostra constituída por 9 (nove) elementos comparativos tratados por meio da aplicação dos seguintes fatores:

- Frente
- Profundidade
- Esquina/frente múltipla
- Área
- Restrição do meio ambiente

O valor calculado é de:

**R\$ 138.120.000,00**

Com base em um modelo é também aplicado o Método Involutivo, sendo calculado o seguinte valor:

**R\$ 136.080.000,00**

Subsequentemente são apresentados os dados de mercado considerados na avaliação pelo Método Comparativo cujas área variam de 260,00 m<sup>2</sup> a 1.492,00 m<sup>2</sup>.

### **2.1.9 Características do Avaliando (Nações Unidas)**

São descritas as características físicas do terreno objeto da matrícula 149.689 do 10º Cartório de Registros de Imóveis da Capital sendo informado que o foco da avaliação diz respeito a apenas uma parcela da área.

São complementarmente mencionadas as benfeitorias existentes em seu interior.

As características de ocupação do entorno e as restrições impostas pelo zoneamento também são relatadas.

São descritas as observações feitas por ocasião da vistoria.

### **2.1.10 Avaliação**

A avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é feita base em uma amostra constituída por 9 (nove) elementos comparativos tratados por meio da aplicação dos seguintes fatores:

- Frente
- Profundidade
- Esquina/frente múltipla
- Área
- Zoneamento

O valor calculado é de:

**R\$ 164.170.000,00**

Com base em um modelo é também aplicado o Método Involutivo, sendo calculado o seguinte valor:

**R\$ 160.000.000,00**

Subsequentemente são apresentados os dados de mercado considerados na avaliação pelo Método Comparativo cujas área variam de 290,00 m<sup>2</sup> a 662,00 m<sup>2</sup>.

### **2.1.11 Conclusões**

Ao final, após a exposição de algumas considerações complementares, são consolidados os valores apurados:

- Área Parque Augusta:
  - Método Comparativo: R\$ 138.120.000,00
  - Método Involutivo: R\$ 136.080.000,00
- Área Nações Unidas:
  - Método Comparativo: 164.170.000,00
  - Método Involutivo: 160.800.000,00
- Valor da Contrapartida pela Permuta<sup>2</sup>:
  - R\$ 26.050.000,00

Valores válidos para março de 2018

### **2.1.12 Quesitos**

São parcialmente os quesitos formulados pelo R. Juízo, pelas Partes e pelo Ministério Público, cabendo destaque para os seguintes aspectos:

- Existem nas regiões em análise elementos comparativos semelhantes aos objetos da avaliação.

<sup>2</sup> Considerado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.



### 2.1.13 Encerramento

Consta do termo de encerramento constituir-se o laudo de 135 (cento e trinta e cinco) páginas.

## 2.2 Análise

A minuciosa análise do laudo pericial retro sintetizado não permite ao signatário manifestar concordância com suas conclusões.

Apesar da declaração preambular feita pelo Sr. Perito, verifica-se que, na realidade, vários preceitos normativos importantes foram desrespeitados e em razão disso, conforme será adiante demonstrado, parte significativa do trabalho ora comentado está em desacordo com a norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos e, também, com a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Serão a seguir expostas algumas considerações pertinentes que evidenciam os principais desacertos técnicos identificados, em decorrência do quais impõe-se a retificação dos valores apurados.

### 2.2.1 Inviabilidade de Aplicação do Método Comparativo Direto

Inicialmente deve ser ressaltado que a aludida preferência, explicitada em normas, para que as avaliações sejam feitas pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em especial quando o tratamento dos dados é feito por fatores de homogeneização, não pode ser interpretada como uma verdade absoluta.

A ABNT NBR 14.653-1 Avaliação de Bens – Parte 1 Procedimentos Gerais, de fato, contempla uma manifestação preferencial pela comparação, mas não sem ressalvas:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível**, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1. (grifos apostos)

E o que significa “sempre que possível”?

No caso do tratamento por fatores, a norma ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos reza que:

#### 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

→ O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

O mesmo documento técnico, em seu Anexo B (normativo) prescreve que:

### B.2 Recomendações quanto à amostra

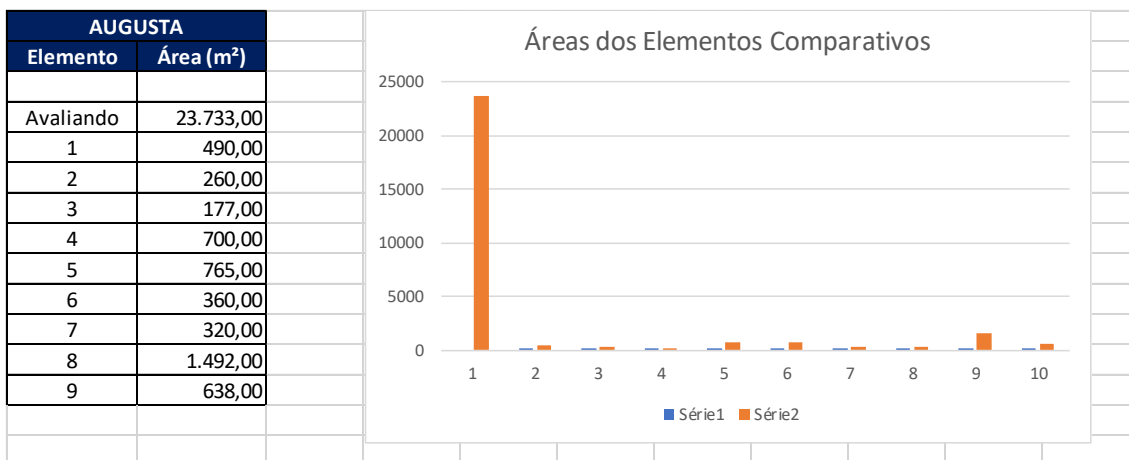
Recomenda-se que no tratamento por fatores a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

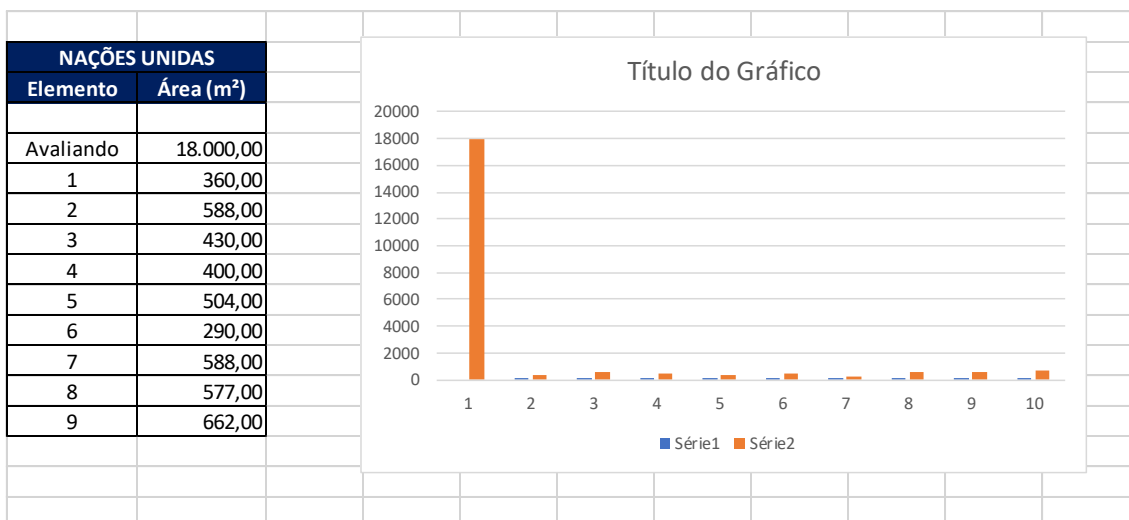
- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e ao imóvel paradigma;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

No caso vertente o que se observa é que o ilustre Engenheiro Jairo Borriello não logrou identificar nem um único elemento comparativo levemente semelhante aos objetos das avaliações.

Veja-se:



**A toda evidência a aplicação do Método Comparativo não se deu com base em elementos com atributos semelhantes ao objeto da avaliação**



**Não há um único elemento com atributos semelhantes ao objeto da avaliação**

Obviamente que está tratando de mercados distintos, pois lotes na casa dos 300,00 a 500,00 m<sup>2</sup> não possuem condições de aproveitamento semelhante a glebas com área na casa dos 2 ha. Os mercados são distintos. É mesmo que utilizar preços de carros populares para avaliar automóveis de luxo.

## 2.2.2 Emprego de Fatores Normativamente não Condizentes com o Objeto

Para compensar as indisfarçáveis e inquestionáveis limitações de suas amostras, o ilustre perito fez uso de fatores que não são aplicáveis a glebas e aplicou fatores inexistentes ou calculados em desacordo com a norma, pois acerca dessa modalidade de tratamento a Parte 2 da ABNT NBR 14.653 reza que:

### 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

Além de a norma do IBAPE/SP não contemplar os fatores acima aludidos, o que legitimaria sua aplicação, verifica-se que não se aplicam a grandes áreas os fatores de frente, profundidade

**Tabela 1 – Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima				"f"	"p"	C <sub>a</sub>		
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>									
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	<b>4ª Zona</b> Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	<b>5ª Zona</b> Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	<b>6ª Zona</b> Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Ao fazer uso de fatores não existentes e não aplicáveis, o Sr. Perito acabou por produzir resultados inconsistentes, visto que calculados em desacordo com as normas técnicas de avaliação.

### **2.2.3 Inconsistência na Aplicação do Método Involutivo**

A aplicação do Método Involutivo tal como exposta no laudo em comento se mostra injustificadamente simplificada para um trabalho da importância e da envergadura do caso em comento.

Ao restringir tudo a uma mera planilha, o Sr. Perito não expõe os fundamentos que nortearam o modelo e os cálculos levados a efeito, o que no entender do subscritor é absolutamente inaceitável.

### **2.2.4 Inexistência de Análise das Avaliações feitas pelas Partes**

Contrariamente ao que foi informado no laudo pericial, não houve efetivamente uma análise dos trabalhos avaliatórios trazidos aos autos pelas Partes.

Nesse sentido, o subscritor considera que não foram apontados equívocos em suas avaliações<sup>3</sup> razão pela qual ratifica os resultados obtidos que, pelas razões expostas, são mais consistentes e alinhados aos preceitos normativos aplicáveis.

---

<sup>3</sup> Observe-se que a PMSP tampouco apresentou alguma crítica ao trabalho elaborado pelo subscritor e não foram apresentadas respostas para as críticas formuladas por este assistente técnico à avaliação da Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro.



### 3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, é entendimento do signatário que, para efeito do procedimento de permuta entre as áreas objetos do feito, devem prevalecer os seguintes valores:

**Matrícula 12.952**

**V = R\$ 80.300.000,00  
(oitenta milhões e trezentos mil reais)**

**Matrícula 12.953**

**V = R\$ 59.000.000,00  
(cinquenta e nove milhões de reais)**

**Lotes 1 e 2 (Pinheiros)**

**V = R\$ 141.500.000,00  
(cento e quarenta e um milhões e quinhentos mil reais)**

A data de referência a ser considerada é julho de 2017

#### 4. ENCERRAMENTO

Nada mais restando, encerra a presente manifestação que é composta de 18 (dezoito) folhas impressas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 16 de abril de 2018

Engº Octavio Galvão Neto  
CREA 0600762541  
IBAPE/SP, FRICS, RICS Registered Valuer  
Certificado IBAPE Avaliações AAA



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Ação Civil Pública - autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.

A Municipalidade de São Paulo, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue.

O Assistente-técnico da Municipalidade, Marcelo Fonseca Ignatios ([mignatios@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:mignatios@spurbanismo.sp.gov.br), tel. 3113 7505) após análise do laudo pericial, solicita os seguintes esclarecimentos periciais ao nobre Perito Eng. Sebastião Barreto Borriello de Andrade:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

1. Considerando que o senhor Perito Judicial menciona em seu laudo que em virtude do excesso de cálculos, passagens e variáveis, ficou demonstrado que “o método involutivo pode derivar os resultados da tendência vigente no mercado (fls. 4.033, 4.120, 4.132 e 4.140)”, este decidiu evidenciar a viabilidade técnica da utilização do “método comparativo direto”. Para justificar as variáveis que teriam sido adotadas no método involutivo, o senhor perito judicial reuniu em planilhas diversos destes elementos, conforme é possível depreender às fls. 4.077/4.078 (Augusta) e 4.108/4.109 (Pinheiros) sem, contudo, detalhar em nenhum trecho dos laudos os fluxos de caixa dos empreendimentos simulados. Estes fluxos abertos são fundamentais para a perfeita compreensão das conclusões elencadas pelo engenheiro responsável.

Em razão disso, **solicitamos que sejam apresentados os fluxos de caixa completos, considerando os prazos, etapas e resultados encontrados para os empreendimentos simulados em ambos os casos (Augusta e Pinheiros);**

2. Solicitamos que o senhor perito judicial esclareça as razões para a **utilização do fator de comercialização conhecido como a “vantagem da coisa feita”** – itens 52 e 92 (fls. 4.109 e 4.078);

3. Solicitamos que o senhor perito judicial demonstre quais foram as variáveis consideradas para **composição dos custos de construção** de R\$ 9.392,61/m<sup>2</sup> e R\$ R\$ 8.461,75/m<sup>2</sup> - item 95 (fls. 4.109 e 4.078), para Augusta e Pinheiros, respectivamente, utilizado no método involutivo apresentado na perícia judicial, os quais consideramos extremamente elevados quando comparados com qualquer outro índice de construção disponível no mercado.

4. Quanto aos critérios utilizados nas avaliações feitas através do método comparativo direto, rogamos ao senhor perito judicial esclarecer e expor quais foram os critérios considerados na utilização do “fator de localização”.

5. Ainda, esclarecer também como foi considerada a **incidência da outorga onerosa do direito de construir (OODC) incidente nos elementos comparativos pesquisados**, visto que há imóveis em localizados em Zona Mista - ZM, com coeficientes de aproveitamento máximos (CMax) limitados a 2,0.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

Em razão do exposto, a Municipalidade de São Paulo vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, requerer que o Sr. Perito apresente os esclarecimentos em relação aos questionamentos apresentados pelo Assistente-técnico da Municipalidade de São Paulo, nos termos expendidos.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 16 de abril de 2018

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município – DEMAP 21  
OAB/SP 134.727



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO**

Ref. Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053

DESAPROPRIAÇÃO

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Réus: FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outros

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação nos autos da ação epigrafada, tendo apresentado o Laudo de Avaliação, em atenção à nobre decisão de fls. 4.149/4.152, vem, respeitosamente, apresentar os seguintes esclarecimentos:

**1) Parecer Técnico Parcialmente Divergente do Engenheiro Octávio Galvão Neto – Assistente Técnico das requeridas Albatroz e Flamingo (fls. 4.172/4.189)**

O Ilustre Assistente Técnico das empresas requeridas elabora uma síntese do laudo de avaliação apresentado e discorda da metodologia aplicada em 4 aspectos, para os quais serão apresentados esclarecimentos.

A) Quanto a inviabilidade da aplicação do método comparativo direto

O Ilustre Assistente entende que os elementos comparativos amostrados nas duas pesquisas imobiliárias

confeccionadas no Laudo de Avaliação não possuem atributos (área do terreno) semelhantes aos objetos da avaliação. Por essa razão seria inviável a aplicação do método comparativo direto.

**Esclarecimento:**

O Ilustre Engenheiro Octávio Galvão entende ser inviável a utilização do método comparativo direto **apenas e exclusivamente** porque as áreas de terreno dos dados amostrados nas pesquisas são menores do que os imóveis em avaliação.

Ocorre que as normas técnicas vigentes não são tão rígidas quanto o argumenta o nobre Assistente. Na Norma IBAPE 2011, consta a seguinte orientação para pesquisas imobiliárias realizadas na 9ª Zona – Comercial Padrão Alto, onde se localizam ambos os avaliandos:

*“Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas”*

Isso significa que para terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup> deverão ser estudadas as influências das áreas. Porém, **não consta nenhuma orientação normativa de que o método comparativo direto seja inviável no caso das áreas dos dados amostrados serem distintas das áreas dos avaliandos.**

Na avaliação elaborada, foi estudada a influência da área, conforme mencionado no laudo (fl. 4.041). Nos estudos e análises procedidos não foi encontrada correlação entre o **valor unitário** dos terrenos e sua **área**. Ou seja, nas pesquisas elaboradas, observou-se que,

independentemente do tamanho do terreno ofertado, sendo esse maior ou menor, seu valor unitário homogeneizado tende a uma mesma média. Esse comportamento do mercado é verificado porque na região de localização de ambos os imóveis em avaliação, há completa disponibilidade de infraestrutura urbana (melhoramentos e acessibilidade).

Assim, na prática, terrenos de grandes proporções, como os em avaliação, podem ser desmembrados, a um custo mínimo, em lotes menores e comercializados em conformidade com a tendência de mercado do entorno. Esse eventual desmembramento não demanda a implementação de nova infraestrutura. Por outro lado, um conjunto de terrenos menores pode ser comercializado a valores vigentes no mercado e unificados, também a um custo mínimo para essa anexação, formando uma área de grandes proporções, de modo a viabilizar a inserção de grandes empreendimentos imobiliários e incorporações prediais (construção de grandes edifícios).

Essa lógica norteou o entendimento de que os valores apurados no mercado imobiliário, em lotes menores, podem ser aplicados para os imóveis em avaliação, de grandes proporções, sendo homogeneizados as valorizações e depreciações decorrentes das proporções de frente profundidade e esquina. Eventual depreciação em virtude da extensão territorial do imóvel somente passa a ser sensível no valor, quando este possuir a extensão de uma gleba urbanizável, isto é, demande a instalação de infraestrutura adicional para seu aproveitamento econômico. As glebas urbanizáveis foram consideradas com áreas a partir de 16.500,00m<sup>2</sup>.

**Não existe preceito normativo específico que determine a inviabilidade da aplicação do método comparativo direto, quando os imóveis em avaliação possuírem área superior aos dados de mercado.**

O que a norma técnica recomenda é a realização de estudo que demonstre a eventual influência da área na formação do preço dos terrenos fora do intervalo característico. O estudo permitiu a extrapolação do valor encontrado nas pesquisas para determinação do valor dos imóveis objeto.

Portanto, o fato dos imóveis avaliados serem maiores que os dados amostrados no mercado não inviabiliza a utilização do método comparativo de mercado. Apenas demanda a confecção de análises que determinem critérios tecnicamente adequados e respeitem as características do mercado imobiliário para transpor o valor unitário pesquisado para a avaliação. O Perito signatário salienta que os estudos apresentados no laudo corroboram adequadamente para essa extrapolação.

Por outro lado, a adoção do método comparativo direto garante que os imóveis em exame serão avaliados a preços compatíveis com a região geoeconômica onde se localizam, afastando eventuais discrepâncias e especulações.

A adoção do método comparativo direto afasta também a arbitrariedade concernente ao método involutivo (projeto de investimento), devido à grande quantidade de variáveis, conforme já explicado no Laudo de Avaliação.

No Parecer do Assistente Técnico das empresas requeridas (fls. 3.700/3.707), encontra-se subentendida a arbitrariedade da definição das variáveis presentes no método involutivo, quando explica que, por conta da escolha diversa na **“taxa de retorno”**, feita pelo avaliador da Municipalidade de São Paulo, ocorreu uma diferença significativa nas avaliações apresentadas pelas partes.

B) Quanto ao emprego de fatores normativamente não condizentes com o objeto

O nobre colega engenheiro argumenta que foram utilizados fatores que não aplicáveis, inexistentes ou calculados em desacordo com a norma, o que produziria resultados inconsistentes.

**Esclarecimento:**

Conforme já explicado no item anterior, houve a necessidade de confeccionar estudos para viabilizar a avaliação dos imóveis objeto a partir de dados com áreas menores. Foram derivados apenas dois fatores, resultantes desse estudo recomendado pela norma. Apesar do Ilustre Assistente não ter mencionado, um dos fatores é o Coeficiente de Área adaptado para glebas urbanizáveis (Ca'). Na situação mais crítica, esse fator chegou a aproximadamente 8%, o que não compromete a avaliação.

Este serve apenas para adequar o valor à diferença de áreas entre os avaliandos e os dados amostrados, ou seja, atende ao questionamento da diferença de áreas entre pesquisados e avaliados e serve para corroborar com a aplicação do método comparativo direto.



O outro Fator utilizado é o de Zoneamento. Conforme explicado (fl. 4.106), apenas no imóvel da Avenida das Nações Unidas, como o zoneamento do entorno onde foi realizada a pesquisa, possui coeficiente de aproveitamento máximo 2 e o avaliando foi considerado com aproveitamento máximo de 4 vezes a área do terreno, houve a necessidade de se ajustar essa diferença.

São apenas dois fatores aplicados, para os quais se tem completo controle, em contrapartida à quase centena de variáveis definidas arbitrariamente no método involutivo.

As normas técnicas dão abertura para que, em situações especiais, como neste caso, o engenheiro avaliador utilize as ferramentas necessárias, devidamente justificadas e fundamentadas.

Por outro lado, pede licença para rebater a afirmação do Nobre Assistente de que as amostras de mercado são limitadas. As pesquisas confeccionadas expressam adequadamente e são representativas das condições do mercado imobiliário no entorno dos imóveis em avaliação, sem inconsistências e foram amostradas em acordo com as normas técnicas. Os procedimentos adotados pelo Perito permitiram ajustar os valores de mercado vigentes na região geoeconômica para os avaliandos, através da aplicação dos citados fatores, definidos a partir da abertura dada pela norma técnica.

O Ilustre assistente entende que se não houver uma aplicação rígida da norma o resultado produzido é inconsistente. Porém, a norma viabiliza a realização de estudos complementares, sendo estes relevantes para se

atingir o objetivo da avaliação que é encontrar o valor de mercado de compra e venda dos imóveis em análise.  
**Assim foi procedido.**

C) Quanto à inconsistência na aplicação do Método Involutivo

O Ilustre colega Octávio argumenta que o método involutivo utilizado no laudo se mostra injustificadamente simplificado para o trabalho da envergadura do caso.

**Esclarecimento:**

Conforme consignado no Laudo (fl. 4.032/4.033), o método involutivo se caracteriza pela avaliação do terreno a partir do saldo entre as receitas de um **empreendimento hipotético** (receitas de venda e lucros financeiros) e as despesas (custos de construção, custos financeiros, lucro do empreendedor e custos de vendas), ou seja, trata-se de um projeto de investimento. Foi explicado, de forma exaustiva, que o método involutivo demanda uma enorme quantidade de variáveis, as quais são definidas arbitrariamente e geram volumosos cálculos e passagens que impactam significativamente no valor final do terreno. Uma pequena modificação numa variável como área útil vendável ou previsão de receita, pode acarretar uma importante modificação no valor final do terreno.

Não é que exista inconsistência no método involutivo aplicado pelo signatário. Este cumpriu todos os requisitos normativos e técnicos para o cálculo do valor do terreno. A questão, repetidamente salientada, é que são adotadas inúmeras premissas e variáveis arbitrariamente definidas que influenciam no valor final do terreno. Daí

ocorre que, para um determinado empreendimento simulado (projeto de investimento), auferese um valor de terreno. Mudando a previsão de vendas, já há um outro valor do terreno. Alterando-se uma área de estacionamento ou de circulação já aparece um terceiro valor de terreno. Essa característica facilita a manipulação dos valores e incute na avaliação o risco de que o resultado não seja o valor de mercado de compra e venda do terreno, mas o valor que o avaliador pretende que seja o valor de mercado do terreno.

Por essas razões, a utilização de uma abordagem distinta do método involutivo, mais o método comparativo direto, além de operarem como uma “*prova dos nove*”, conferem maior controle à avaliação em virtude da redução das variáveis, simplificação e transparência dos cálculos.

D) Quanto à inexistência de análise das avaliações feitas pelas partes

O Ilustre Assistente argumenta que não houve uma análise dos trabalhos avaliatórios apresentados pelas partes. Por isso considera que não foram apontados equívocos nas avaliações e ratifica seus resultados obtidos, pois estes seriam mais consistentes aos preceitos normativos.

**Esclarecimento:**

A análise das avaliações apresentadas pelas partes consta do Laudo de Avaliação às fls. 4.014/4.036. O Nobre Colega pode discordar do que foi apresentado, mas jamais afirmar que não foi feita a análise.

Não se trata também de encontrar eventuais erros nos cálculos constantes dos trabalhos das partes. Trata-se da adoção de premissas no modelo hipotético de empreendimento, taxas de juros e prazos de execução e vendas num projeto de investimento. Quando essas premissas são semelhantes os resultados também tendem ao mesmo valor, como se observou nas avaliações do Parque Augusta feitas pelas partes. Por outro lado, adotando-se premissas distintas, o valor do terreno tende a se modificar. Exatamente como pontuou o Ilustre Engenheiro Octávio às fls. 3.700/3.707, no caso dos modelos adotados na avaliação do terreno da Av. das Nações Unidas, no trabalho apresentado pela Prefeitura, os custos financeiros, despesas e lucro foram bastante inferiores, o que gerou um residual maior para o valor do terreno. A questão não é determinar o certo ou o errado. São premissas adotadas e escolhas que refletem no valor final do avaliando.

## **2) Quesitos complementares do Arquiteto Marcel Fonseca Ignatios – Assistente Técnico da Municipalidade de São Paulo**

O Ilustre Assistente Técnico da Municipalidade de São Paulo não apresenta críticas ao laudo de avaliação. Apenas formula 5 quesitos complementares, os quais serão respondidos a seguir.

- 1) Considerando que o senhor Perito Judicial menciona em seu laudo que em virtude do excesso de cálculos, passagens e aríaveis, ficou demonstrado que “o método involutivo pode derivar os resultados da tendência vigente no mercado (fls. 4.033, 4.120, 4.132 e 4.140)”, este decidiu evidenciar a viabilidade técnica da utilização do “método comparativo direto”. Para justificar as variáveis que

teriam sido adotadas no método involutivo, o senhor perito judicial reuniu em planilhas diversos destes elementos, conforme é possível depreender às fls. 4.077/4.078 (Augusta) e 4.108/4.109 (Pinheiros) sem, contudo, detalhar em nenhum trecho dos laudos os fluxos de caixa dos empreendimentos simulados. Estes fluxos abertos são fundamentais para a perfeita compreensão das conclusões elencadas pelo engenheiro responsável. Em razão disso, **solicitamos que sejam apresentados os fluxos de caixa completos, considerando os prazos, etapas e resultados encontrados para os empreendimentos simulados em ambos os casos (Augusta e Pinheiros);**

Resposta: os dados referentes à resolução dos modelos dos métodos involutivos aplicados, abrangendo os fluxos de caixa, com prazos, juros e etc., são apresentados nas planilhas em anexo. Não há necessidade de apresentação mês a mês, sendo que nas planilhas utilizadas os fluxos de caixa foram devidamente aplicados conforme os prazos previstos para execução dos empreendimentos e projeção das vendas, conforme um projeto de investimento.

2) Solicitamos que o senhor perito judicial esclareça as razões para a **utilização do fator de comercialização conhecido como a “vantagem da coisa feita”** – itens 52 e 92 (fls. 4.109 e 4.078);

Resposta: apesar de relacionado na planilha, o “fator de comercialização” ou “vantagem da coisa feita”, **não foi utilizado nos cálculos do valor do terreno.** Esse dado serviu apenas à aferição dos resultados, para cálculo do valor final de cada unidade com vantagem da coisa feita (linha 108) das planilhas de resolução dos modelos apresentadas em anexo.



- 3) Solicitamos que o senhor perito judicial demonstre quais foram as variáveis consideradas para **composição dos custos de construção** de R\$ 9.392,61/m<sup>2</sup> e R\$ R\$ 8.461,75/m<sup>2</sup> - item 95 (fls. 4.109 e 4.078), para Augusta e Pinheiros, respectivamente, utilizado no método involutivo apresentado na perícia judicial, os quais consideramos extremamente elevados quando comparados com qualquer outro índice de construção disponível no mercado.

Resposta: esses valores correspondem ao *Valor da construção* (linha 110 das planilhas de resolução do modelo anexas) dividido pela *Área construída total da unidade, inclusive vagas* (linha 33 das planilhas de resolução do modelo anexas). Serve apenas de referência para se aferir quanto do preço unitário final da unidade corresponde a custo de construção.

- 4) Quanto aos critérios utilizados nas avaliações feitas através do método comparativo direto, rogamos ao senhor perito judicial esclarecer e expor quais foram os critérios considerados na utilização do “fator de localização”.

Resposta: conforme consignado no Laudo de Avaliação (fls. 4.038/4.039), para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal. Nas pesquisas confeccionadas, para homogeneizar a localização dos dados, foram aplicados os valores relacionados na PGV 2014, anexo da Lei Municipal 15889/2013, sendo o Ff (Fator Fiscal) igual a valor venal unitário médio do terreno avaliando dividido pelo valor venal unitário médio do terreno pesquisado.

- 5) Ainda, esclarecer também como foi considerada a **incidência da outorga onerosa do direito de construir (OODC) incidente nos elementos comparativos pesquisados**, visto que há imóveis em localizados em Zona Mista - ZM, com coeficientes de aproveitamento máximos (CAmax) limitados a 2,0.

Resposta: nos cálculos de homogeneização da pesquisa imobiliária da região da Avenida das Nações Unidas / Pinheiros não foi acrescido custo de incidência da outorga onerosa do direito de construir (OODC). Todos os dados pesquisados localizam-se em região com o mesmo zoneamento ZM (Zona Mista). Para a avaliação do imóvel objeto, daí sim, em virtude da diferença do potencial construtivo, adotado como coeficiente de aproveitamento 4, foi utilizado o Fator de Zoneamento (fl. 4.106) para correção do valor.

### 3) Conclusões

A aplicação do método comparativo direto para avaliação dos imóveis em exame é factível, mesmo existindo diferenças entre as áreas dos dados coletados e dos avaliandos. **Isso porque a norma técnica vigente permite a realização de estudos** que encontrem a influência dessa variação de área na formação dos preços de mercado.

O estudo foi procedido, sendo verificado que, tanto no mercado da região da Consolação, quanto na região de Pinheiros (9ª Zona – comercial padrão alto), em virtude da abundante disponibilidade de infraestrutura, praticamente não há variação dos preços unitários dos terrenos em função das suas dimensões. Nessas regiões é comum encontrar projeto nos quais os lotes menores,

comercializados a preços de mercado, são agregados em áreas maiores, para viabilizar empreendimentos imobiliários de grande porte. Isso significa que uma gleba com importante extensão física se apresenta com o mesmo **valor unitário médio** praticado no mercado. Somente quando essa gleba demandar a implementação de nova infraestrutura, seu valor unitário passa a decair devido aos custos desta. Tal entendimento permitiu a utilização das pesquisas contendo dados com áreas distintas dos avaliandos.

Não procede o argumento do Ilustre Assistente das empresas Albatroz e Flamingo. Neste caso, é de suma importância a adoção do método comparativo direto, para garantir que a avaliação tenha correlação com os valores praticados no mercado imobiliário do entorno. Ainda, por ser mais objetivo e direto, elimina a arbitrariedade do método involutivo (projeto de investimento), expressa na enorme quantidade de variáveis e passagens.

O método comparativo afasta o risco da manipulação de valores, característico do involutivo. Como as variáveis são definidas arbitrariamente, mesmo alicerçadas no modelo de aproveitamento eficiente e dados econômicos de mercado, estas podem ser direcionadas para induzir resultados.

Em virtude da complexidade e da importância da presente avaliação, não cabe alicerçar todas as análises somente numa metodologia que permite inúmeros valores de terreno, para cada escolha que se faz em torno de um **modelo de empreendimento hipotético**,

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

custos de construção, adoção de taxa de juros e de uma previsão de vendas mais favorável ou não.

A avaliação através do método comparativo direto garante, pelo menos, as seguintes vantagens:

- ✚ Os valores calculados necessariamente estão vinculados e guardam correlação com o mercado imobiliário vigente na região de entorno;
- ✚ Maior controle e transparência acerca dos dados de mercado pesquisados e cálculos avaliatórios;
- ✚ Elimina o risco de inserção ou escolha de variáveis arbitrariamente, que possam alterar ou gerar especulações, distorcendo os valores;
- ✚ Método preferencialmente recomendado pelas normas técnicas vigentes.

Portanto, considerando que as críticas apresentadas não infirmaram os trabalhos elaborados, são reiteradas todas as análises, cálculos e conclusões do Laudo de Avaliação Pericial.

Seguem em anexo as planilhas de resolução dos modelos dos avaliandos.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 20 de abril de 2018.

  
\_\_\_\_\_  
**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**

Engenheiro Civil  
CREA: 0601384643

1 **INVOLVERT (ARQ INVOLVERT / PLANILHA DINÂMICA / nv = nc)**  
2 **RESOLUÇÃO DO MODELO N.A./M.V. - CENÁRIO PROVÁVEL**  
3 **PARQUE AUGUSTA**

## ITEM

## DISCRIMINAÇÃO

		VALORES
6	ÁREA TOTAL DO TERRENO CONFORME MATRÍCULA	23.733,00 m²
7	ÁREA DO TERRENO DESTINADA AO EMPREENDIMENTO	23.733,00 m²
8	ZONEAMENTO	ZEPAM
9	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	2,0
10	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO P/ Res	4,0
11	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA P/ Res	70,00%
12	ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA TOTAL PERMITIDA; COMPUTÁVEL	94.932,00 m²
13	ÁREA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA NO TERRENO	16.613,10 m²
14	ÁREA DO TERRENO - 15% DE IMPERMEABILIZAÇÃO	20.173,05 m²
15	ÁREA ADOTADA NO PAVIMENTO TIPO CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE	1.051,00 m²
16	NÚMERO DE BLOCOS (Torres de Apartamentos)	6
17	NÚMERO DE PAVIMENTOS (Térreo + Superiores; Apartamentos)	11
18	NÚMERO DE UNIDADES POR PAVIMENTO (Apartamentos)	16
19	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES (Apartamentos)	960
20	ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADOTADA DAS UNIDADES CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE	63.060,00 m²
21	ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL (Térreo, Barrilete, Casa de Máquinas, Caixa d'água, Portaria)	6.804,00 m²
22	ÁREAS EXTERNAS (Estacionamento, Jardins)	17.427,00 m²
23	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO (< ou = que o máximo permitido)	2,657
24	TAXA DE OCUPAÇÃO ADOTADA (< ou = à máxima permitida)	26,57%
25	NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	2
26	ÁREA ADOTADA PARA CADA VAGA	23,00 m²
27	ÁREA TOTAL DAS GARAGENS NOS SUBSOLOS (< área terreno - 15% impermeabilização; Ver C14 )	44.160,00 m²
28	NÚMERO DE SUBSOLOS	4
29	ÁREA DESTINADA À CIRCULAÇÃO VERTICAL POR PAVIMENTO (Elevadores, Halls e Escadas)	27,00 m²
30	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA POR UNIDADE (Exclusive as vagas)	62,00 m²
31	ÁREA CONSTRUÍDA POR UNIDADE (Exclusive as vagas)	69,09 m²
32	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ADOTADA (Computável + Não computável)	114.024,00 m²
33	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL POR UNIDADE (Inclusive as vagas)	118,78 m²
34	RELAÇÃO ÁREA PRIVATIVA/ÁREA CONSTRUÍDA (Inclusive vagas)	52,20%
35	PESO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO DAS GARAGENS (Vagas demarcadas nos subsolos)	1,00
36	PESO DO PREÇO DE VENDA DAS VAGAS	1,00
37	VANTAGEM DA COISA FEITA	1,30
38	VALOR DE MERCADO DA UNIDADE (Fonte: PESQUISA)	R\$ 967.200,00
39	VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE TIPO (R\$/área privativa)	R\$ 15.600,00/m²
40	VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE TIPO (R\$/área construída)	R\$ 8.143,13/m²
41	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO	R\$ 3.059,22
42	DESCONTO MÉDIO NOS CUSTOS POR ECONOMIA DE ESCALA	0,90
43	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO COM DESCONTO	R\$ 2.753,29/m²
44	VARIAÇÃO ANUAL DE CUSTO DE EDIFICAÇÕES (CFE. PINI São Paulo; % a. a.; decimal)	0,0525
45	VARIAÇÃO MENSAL CFE. ÍNDICE PINI São Paulo (% a.m.)	0,00427
46	NÚMERO DE MESES PARA ATUALIZAÇÃO (Data do estudo pré plano; projeto hipotético)	3
47	ITENS EXTRAS (Projetos, Cópias, Orçamentos, Emolumentos, Movimento de terra, Paisagismo)	15,00%
48	DURAÇÃO DA FASE DE PROJETOS E APROVAÇÃO (np; meses)	8
49	DURAÇÃO DA FASE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO (nri; meses)	3
50	DURAÇÃO DAS FASES DE PROJETOS, APROVAÇÃO E REGISTRO IMOBILIÁRIO (np + ri; meses)	11
51	DURAÇÃO DA FASE DE CONSTRUÇÃO (nc ; meses)	18
52	DURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (ne; meses)	29
53	DURAÇÃO DA FASE DE VENDAS (nv; meses)	18
54	VALOR DA OUTORGA ONEROSA	R\$ 0,00
55	TAXA DE JUROS (ij, % a .a .)	12,00%
56	CORREÇÃO MONETARIA IPC-FIPE São Paulo	5,30%
57	TAXA DE RENDIMENTO (r, % a.m.)	0,0138
58	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA,r, np + ri)	10,1386
59	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA, r, nc)	15,8364
60	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA, r, ne)	23,7525
61	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA,r, nri)	2,9188
62	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA,r, nv)	15,8364
63	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES Dado S achar P (FVA', r, np +ri)	0,8597
64	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SINPLES Dado S achar P (FVA',r, np)	0,8959
65	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES Dado S achar P (FVA', r, ne)	0,6712
66	FATOR ACUMULAÇÃO DE CAPITAL SÉRIE SIMPLES Dado P achar S (FAC', r, nc - nv)	1,0000
67	TAXA DE VACANCIA CONSIDERADA (Tv)	0,00%
68	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DO TERRENO (Gt)	0,0814%
69	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DA OUTORGA ONEROSA (Go)	0,0814%
70	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DA CONSTRUÇÃO (Gc)	0,0494%
71	GRADIENTE DE GANHOS FINANCEIROS DO EMPREENDIMENTO (Ge)	0,0814%
72	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS TERRENO (FVPCFT)	23,05%
73	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS DA OUTORGA ONEROSA (FVPCFO)	12,63%
74	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS CONSTRUÇÃO (FVPCFC)	15,31%
75	FATOR VALOR ATUAL GANHOS FINANCEIROS EMPREENDIMENTO (FGPGFE); Gradiente + FAC células C70 e C69	9,01%
76	TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE (L)	12,00%
77	ÁREA TOTAL VENDÁVEL DO EMPREENDIMENTO (Excluídas vagas)	69.864,00 m²
78	ÁREA PONDERADA DAS GARAGENS (Vagas demarcadas no subsolo)	44.160,00 m²
79	ÁREA CONSTRUÍDA PONDERADA TOTAL VENDÁVEL	114.024,00 m²
80	VALOR TOTAL DAS VENDAS DO EMPREENDIMENTO	R\$928.512.000,00
81	DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO E PUBLICIDADE	R\$ 55.710.720,00
82	DESPESAS LEGAIS, IMPOSTOS E EVENTUAIS	R\$ 74.280.960,00
83	DESPESAS INDIRETAS	R\$ 37.140.480,00
84	DESPESAS TOTAIS	R\$ 167.132.160,00
85	RECEITA LÍQUIDA DO EMPREENDIMENTO	R\$ 761.379.840,00
86	VALOR PRESENTE DAS UNIDADES VACANTES	R\$ 0,00
87	RECEITA LÍQUIDA FINAL DO EMPREENDIMENTO (Rle)	R\$ 761.379.840,00
88	CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO (R\$/m²)	R\$ 3.207,05/m²
89	CUSTO DIRETO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO (CDC)	R\$ 421.570.296,34
90	IMPREVISTOS E EVENTUAIS	R\$ 16.862.811,85
91	REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA	R\$ 46.372.732,60
92	GERENCIAMENTO DA OBRA	R\$ 12.647.108,89
93	CUSTO DO EMPREENDIMENTO (CE)	R\$ 497.452.949,69
94	CUSTO UNITÁRIO MÉDIO FINAL DE REPRODUÇÃO (R\$/m²)	R\$ 4.639,55/m²
95	FATOR FINANCEIRO (Denominador da formula11)	1,3781
96	VALOR DE MERCADO DO TERRENO DESTINADO AO EMPREENDIMENTO (VT) (Resolucao da formula 11)	R\$ 136.082.535,22
97	<b>VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (vu)</b>	<b>R\$ 5.733,90/m²</b>
98		
99	<b>VALIDAÇÃO DO MODELO</b>	
100	SOMA DAS RECEITAS (Rle + Ganhos Financeiros)	R\$830.001.174,31
101	SOMA DAS DESPESAS (VT + VO + CE + PCFT + PCFO + PCFC )	R\$741.072.477,07
102	LUCRO DO EMPREENDIMENTO (LE = Receitas - Despesas)	R\$88.928.697,25
103	LUCRO DO EMPREENDIMENTO CALCULADO FORMALMENTE	R\$88.928.697,25
104	<b>AFERIÇÃO DE RESULTADOS</b>	
105	VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA DE MERCADO (SECOVI; média anual)	13,45%
106	MESES NECESSÁRIOS À VENDA NA VELOCIDADE DE MERCADO (meses; comparar com a fase da construção e vendas; C53)	7,43
107	VELOCIDADE DE VENDAS ADMITIDA (Vv < que a de mercado)	5,56%
108	VALOR FINAL DE CADA UNIDADE (com vantagem da coisa feita)	R\$1.257.360,00
109	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (VT + Outorga / Nº Unidades)	R\$ 141.752,64
110	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$1.115.607,36
111	VALOR UNITÁRIO FINAL DA CONSTRUÇÃO	R\$9.392,61
112	VALOR DA CONSTRUÇÃO EXPRESSO EM R8 N	6,920
113	IBAPE/SP - VALORES DE EDIFICAÇÕES URBANAS	3,066
114		
115	RELAÇÃO ENTRE LUCRO LE e VT (Admitida > 50%)	0,65
116		
117	VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO (Admitida < 500,00m²/mês/Torre)	1055,78
118		
119	RELAÇÃO ENTRE VALOR DO TERRENO E VALOR TOTAL VENDAS DO EMPREENDIMENTO (Variação admitida: 15% a 25%)	14,66%

	Fs	Fp	IF	Ca
11	15.594,00	1	0,6	3628,63
18	Ct			2
29	1088,59			
18	Outorga			
	R\$ 0,00			
	16.975.456,87			

31.363.309,80	Valor Presente dos Custos Financeiros do Terreno
0,00	Valor Presente dos Custos Financeiros da Outorga Onerosa
76.173.682,36	Valor Presente dos Custos Financeiros do Custo Construção
68.621.334,31	Valor Presente dos Ganhos Financeiros do Empreendimento



1 **INVOLVERT (ARQ INVOLVERT / PLANILHA DINÂMICA / nv = nc)**  
2 **RESOLUÇÃO DO MODELO N.A./M.V. - CENÁRIO PROVÁVEL**  
3 **AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS**  
4

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALORES				
6	ÁREA TOTAL DO TERRENO CONFORME MATRÍCULA	18.000,00 m²				
7	ÁREA DO TERRENO DESTINADA AO EMPREENDIMENTO	18.000,00 m²				
8	ZONEAMENTO	ZOE				
9	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	2,0				
10	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO P/ Res	4,0				
11	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA P/ Res	70,00%				
12	ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA TOTAL PERMITIDA; COMPUTÁVEL	72.000,00 m²				
13	ÁREA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA NO TERRENO	12.600,00 m²				
14	ÁREA DO TERRENO - 15% DE IMPERMEABILIZAÇÃO	15.300,00 m²				
15	ÁREA ADOTADA NO PAVIMENTO TIPO CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE	654,40 m²				
16	NÚMERO DE BLOCOS (Torres de Apartamentos)	5				
17	NÚMERO DE PAVIMENTOS (Térreo + Superiores; Apartamentos)	23				
18	NÚMERO DE UNIDADES POR PAVIMENTO (Apartamentos)	4				
19	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES (Apartamentos)	440				
20	ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL ADOTADA DAS UNIDADES CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE	71.984,00 m²				
21	ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL (Térreo, Barrilete, Casa de Máquinas, Caixa d'água, Portaria)	3.689,00 m²				
22	ÁREAS EXTERNAS (Estacionamento, Jardins)	14.728,00 m²				
23	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO (< ou = que o máximo permitido)	3,999				
24	TAXA DE OCUPAÇÃO ADOTADA (< ou = à máxima permitida)	18,18%				
25	NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	2				
26	ÁREA ADOTADA PARA CADA VAGA	23,00 m²				
27	ÁREA TOTAL DAS GARAGENS NOS SUBSOLOS (< área terreno - 15% impermeabilização; Ver C14 )	20.240,00 m²				
28	NÚMERO DE SUBSOLOS	3				
29	ÁREA DESTINADA À CIRCULAÇÃO VERTICAL POR PAVIMENTO (Elevadores, Halls e Escadas)	27,00 m²				
30	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA POR UNIDADE (Exclusive as vagas)	156,85 m²				
31	ÁREA CONSTRUÍDA POR UNIDADE (Exclusive as vagas)	165,23 m²				
32	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ADOTADA (Computável + Não computável)	95.913,00 m²				
33	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL POR UNIDADE (Inclusive as vagas)	217,98 m²				
34	RELAÇÃO ÁREA PRIVATIVA/ÁREA CONSTRUÍDA (Inclusive vagas)	71,95%				
35	PESO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO DAS GARAGENS (Vagas demarcadas nos subsolos)	1,00				
36	PESO DO PREÇO DE VENDA DAS VAGAS	1,00				
37	VANTAGEM DA COISA FEITA	1,30				
38	VALOR DE MERCADO DA UNIDADE (Fonte: PESQUISA)	R\$ 1.700.000,00				
39	VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE TIPO (R\$/área privativa)	R\$ 10.838,38/m²				
40	VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE TIPO (R\$/área construída)	R\$ 7.798,73/m²				
41	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO	R\$ 2.577,45				
42	DESCONTO MÉDIO NOS CUSTOS POR ECONOMIA DE ESCALA	0,90				
43	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO COM DESCONTO	R\$ 2.319,71/m²				
44	VARIÇÃO ANUAL DE CUSTO DE EDIFICAÇÕES (CFE. PINI São Paulo; % a. a.; decimal)	0,0525				
45	VARIÇÃO MENSAL CFE. ÍNDICE PINI São Paulo (% a.m.)	0,00427				
46	NÚMERO DE MESES PARA ATUALIZAÇÃO	3				
47	ITENS EXTRAS (Projetos, Cópias, Orçamentos, Emolumentos, Movimento de terra, Paisagismo)	15,00%				
48	DURAÇÃO DA FASE DE PROJETOS E APROVAÇÃO (np; meses)	6				
49	DURAÇÃO DA FASE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO (nri; meses)	3				
50	DURAÇÃO DAS FASES DE PROJETOS, APROVAÇÃO E REGISTRO IMOBILIÁRIO (np + ri; meses)	9				
51	DURAÇÃO DA FASE DE CONSTRUÇÃO (nc ; meses)	18				
52	DURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (ne; meses)	27				
53	DURAÇÃO DA FASE DE VENDAS (nv; meses)	18				
54	VALOR DA OUTORGA ONEROSA	R\$ 0,00				
55	TAXA DE JUROS (ij, % a .a .)	12,00%				
56	CORREÇÃO MONETARIA IPC-FIPE São Paulo	5,30%				
57	TAXA DE RENDIMENTO (r, % a.m.)	0,0138				
58	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA,r, np + ri)	8,4074				
59	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA, r, nc)	15,8364				
60	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA, r, ne)	22,4008				
61	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA,r, nri)	2,9188				
62	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME Dado R achar P (FVA,r, nv)	15,8364				
63	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES Dado S achar P (FVA', r, np +ri)	0,8836				
64	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES Dado S achar P (FVA',r, np)	0,9208				
65	FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES Dado S achar P (FVA', r, ne)	0,6899				
66	FATOR ACUMULAÇÃO DE CAPITAL SÉRIE SIMPLES Dado P achar S (FAC', r, nc - nv)	1,0000				
67	TAXA DE VACANCIA CONSIDERADA (Tv)	0,00%				
68	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DO TERRENO (Gt)	0,0814%				
69	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DA OUTORGA ONEROSA (Go)	0,0814%				
70	GRADIENTE DE CUSTOS FINANCEIROS DA CONSTRUÇÃO (Gc)	0,0532%				
71	GRADIENTE DE GANHOS FINANCEIROS DO EMPREENDIMENTO (Ge)	0,0814%				
72	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS TERRENO (FVPCFT)	20,90%				
73	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS DA OUTORGA ONEROSA (FVPCFO)	12,98%				
74	FATOR VALOR ATUAL GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS CONSTRUÇÃO (FVPCFC)	14,51%				
75	FATOR VALOR ATUAL GANHOS FINANCEIROS EMPREENDIMENTO (FGPGFE); Gradiente + FAC células C70 e C69	9,26%				
76	TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE (L)	12,00%				
77	ÁREA TOTAL VENDÁVEL DO EMPREENDIMENTO (Excluídas vagas)	75.673,00 m²				
78	ÁREA PONDERADA DAS GARAGENS (Vagas demarcadas no subsolo)	20.240,00 m²				
79	ÁREA CONSTRUÍDA PONDERADA TOTAL VENDÁVEL	95.913,00 m²				
80	VALOR TOTAL DAS VENDAS DO EMPREENDIMENTO	R\$748.000.000,00				
81	DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO E PUBLICIDADE	R\$ 44.880.000,00				
82	DESPESAS LEGAIS, IMPOSTOS E EVENTUAIS	R\$ 59.840.000,00				
83	DESPESAS INDIRETAS	R\$ 29.920.000,00				
84	DESPESAS TOTAIS	R\$ 134.640.000,00				
85	RECEITA LÍQUIDA DO EMPREENDIMENTO	R\$ 613.360.000,00				
86	VALOR PRESENTE DAS UNIDADES VACANTES	R\$ 0,00				
87	RECEITA LÍQUIDA FINAL DO EMPREENDIMENTO (Rle)	R\$ 613.360.000,00				
88	CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO (R\$/m²)	R\$ 2.702,01/m²				
89	CUSTO DIRETO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO (CDC)	R\$ 298.952.547,02				
90	IMPREVISTOS E EVENTUAIS	R\$ 11.958.101,88				
91	REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA	R\$ 32.884.780,17				
92	GERENCIAMENTO DA OBRA	R\$ 8.968.576,41				
93	CUSTO DO EMPREENDIMENTO (CE)	R\$ 352.764.005,49				
94	CUSTO UNITÁRIO MÉDIO FINAL DE REPRODUÇÃO (R\$/m²)	R\$ 3.825,08/m²				
95	FATOR FINANCEIRO (Denominador da fórmula11)	1,3541				
96	VALOR DE MERCADO DO TERRENO DESTINADO AO EMPREENDIMENTO (VT) (Resolucao da formula 11)	R\$ 160.807.803,29				
97	<b>VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (vu)</b>	<b>R\$ 8.933,77/m²</b>				
98						
99	SOMA DAS RECEITAS (Rle + Ganhos Financeiros)	R\$670.181.710,24				
100	SOMA DAS DESPESAS (VT + VO + CE + PCFT + PCFO + PCFC )	R\$598.376.527,00				
101	LUCRO DO EMPREENDIMENTO (LE = Receitas - Despesas)	R\$71.805.183,24				
102	LUCRO DO EMPREENDIMENTO CALCULADO FORMALMENTE	R\$71.805.183,24				
103						
104	VELOCIDADE DE VENDAS MÉDIA DE MERCADO (SECOVI; média anual)	13,45%				
105	MESES NECESSÁRIOS À VENDA NA VELOCIDADE DE MERCADO (meses; comparar com a fase da construção e vendas; C53)	7,43				
106	VELOCIDADE DE VENDAS ADMITIDA (Vv < que a de mercado)	5,56%				
107						
108	VALOR FINAL DE CADA UNIDADE (com vantagem da coisa feita)	R\$2.210.000,00				
109	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (VT + Outorga / Nº Unidades)	R\$ 365.472,28				
110	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$1.844.527,72				
111	VALOR UNITÁRIO FINAL DA CONSTRUÇÃO	R\$8.461,75				
112	VALOR DA CONSTRUÇÃO EXPRESSO EM R8 N	6,234				
113	IBAPE/SP - VALORES DE EDIFICAÇÕES URBANAS	3,066				
114						
115	RELAÇÃO ENTRE LUCRO LE e VT (Admitida > 50%)	0,45				
116						
117	VELOCIDADE DE CONSTRUÇÃO (Admitida < 500,00m²/mês/Torre)	1065,70				
118						
119	RELAÇÃO ENTRE VALOR DO TERRENO E VALOR TOTAL VENDAS DO EMPREENDIMENTO (Variação admitida: 15% a 25%)	21,50%				



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**

**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 27 de abril de 2018.

Eu, \_\_\_\_, Nilza Toshiko Yoshitome, Escrivão Judicial I.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
 Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP  
 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:  
 sp13faz@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e outro**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**CERTIFICA-SE** que em 27/04/2018 o ato abaixo foi encaminhado ao **portal eletrônico**.

Teor do ato: Vista ao Ministério Público.

São Paulo, (SP), 27 de abril de 2018



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP -  
BRASIL**

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer o seguinte:

1 – A fls. 4.007/4.041 o Ilustre Perito Judicial apresentou o seu laudo de avaliação em relação aos terrenos particulares envolvidos, pertencentes às demandadas (“Parque Augusta”), e ao terreno público localizado na Rua do Sumidouro, pertencente ao Município de São Paulo. Em suma, pelo método involutivo, os dois terrenos das demandadas localizados na confluência das Ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado valem R\$ 138.120.000,00 e o terreno público municipal o total de R\$ 164.170.000,00.

2 – Ocorre que o Perito não respondeu integralmente ao quesito “B” de fl. 3.845 do Ministério Público, que tem o seguinte teor: *“Considerando que o zoneamento paulistano atualmente define os terrenos do chamado “Parque Augusta” como Zona de Preservação Ambiental –*



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

*ZEPAM, qual o seu valor geral de vendas (VGV), se houver reconhecimento do “direito de protocolo” referente aos processos administrativos n. 2002-0.176.233-8 e n. 2002-0.176.230-3 e **qual o valor de referido terreno, se não houver o reconhecimento do mencionado ‘direito’?***

3 – Em verdade, constou na resposta ao referido quesito apenas o seguinte: *“No método involutivo aplicado foi adotado um modelo simplificado, a fim de se reduzir o número de variáveis, intencionalmente distinto do projeto existente, para viabilizar a checagem dos valores através de uma abordagem diferente no modelo adotado, o volume geral público de vendas (receita bruta de vendas) seria R\$ 928.512.000,00, num prazo de 29 meses”*.

4 – A resposta a tal quesito é fundamental, pois, recentemente, o Tribunal de Justiça de São Paulo suspendeu a aplicabilidade do direito de protocolo nos autos do processo da ação direta de inconstitucionalidade proposta pelo Procurador-Geral de Justiça (doc. anexo). Em verdade, se não for garantido tal direito às demandadas, elas poderão construir no espaço equivalente a 10% dos terrenos, por ser o local uma ZEPAM – Zona de proteção ambiental.

5 – Isto posto, requer o Ministério Público que o ilustre Perito Judicial apresente resposta ao quesito “B” de fl. 3.845, especificamente quanto ao valor dos terrenos das demandadas, localizados na confluência das Ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado, nesta Capital, se não houver o reconhecimento do direito de protocolo.

São Paulo, 4 de maio de 2018.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO  
E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Protocolado nº 96.618/2017**

**EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. CONSTITUCIONAL. INCONSTITUCIONALIDADE. ART. 162 DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016, DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, QUE “DISCIPLINA O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DE ACORDO COM A LEI Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014 - PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (PDE)”. LICENÇA PARA CONSTRUIR E PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO. ÁREAS DENOMINADAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL. INCIDÊNCIA DA LEI VIGENTE À ÉPOCA DO PROTOCOLO. 1. É inconstitucional lei ou ato normativo que, a pretexto de regular uso e ocupação do solo, não assegura o meio ambiente ecologicamente equilibrado. Violação aos arts. 111, 144, 180, III, IV e V, 192 e 196. 2. Ofensa ao princípio da vedação ao retrocesso ambiental. Ao legislar o município deve respeitar a proteção mínima ambiental já conferida pelas legislações federais, estaduais, e do próprio município, conferindo maior proteção ao meio ambiente, e não pode diminuir ou suprimir a proteção existente, pois assim procedendo estará atentando contra o Princípio Constitucional da Vedação ao Retrocesso Sócio Ambiental, bem como ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, insculpido no art. 191 da Constituição Estadual.**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

○ **PROCURADOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, no exercício da atribuição prevista no art. 116, inciso VI, da Lei Complementar Estadual nº 734, de 26 de novembro de 1993, e em conformidade com o disposto no art. 125, § 2º, e no art. 129, inciso IV, da Constituição da República, e ainda no art. 74, inciso VI, e no art. 90, inciso III, da Constituição do Estado de São Paulo, com amparo nas informações colhidas no incurso protocolado (PGJ nº 96.618/2017), vem perante esse Egrégio Tribunal de Justiça promover a presente **AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE** em face do art. 162, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, do Município de São Paulo, pelos fundamentos expostos a seguir:

### 1. O PRECEITO NORMATIVO IMPUGNADO

○ art. 162 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, o Município de São Paulo, que “Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE)”, tem a seguinte redação:

“Art. 162. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório **serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo**, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições. **(negritamos)**

§ 1º Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no "caput" serão indeferidos:

I - nos casos previstos no Código de Obras e Edificações (COE) e alterações posteriores;

II - se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei, nos seguintes termos:

a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 2º Serão apreciados nos termos do "caput" os projetos de parcelamento do solo cuja Certidão de Diretrizes já tiver sido emitida pelo órgão municipal competente.

§ 3º Os projetos de parcelamento do solo previstos no parágrafo anterior serão indeferidos quando for requerida alteração em mais de 5% (cinco por cento) do projeto após a vigência desta lei."

## 2. O PARÂMETRO DA FISCALIZAÇÃO ABSTRATA DE CONSTITUCIONALIDADE

O art. 162, da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, do Município de São Paulo, rebaixou a proteção jurídica ao meio ambiente



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

no município de São Paulo, revelando-se frontalmente contrária à Constituição do Estado de São Paulo.

Os preceitos da Constituição do Estado, aplicáveis aos municípios por força do art. 144, assim estabelecem:

**“Artigo 111** – A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Estado, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, razoabilidade, finalidade, motivação, interesse público e eficiência.

(...)

**Artigo 144** - Os Municípios, com autonomia política, legislativa, administrativa e financeira se auto-organizarão por Lei Orgânica, atendidos os princípios estabelecidos na Constituição Federal e nesta Constituição.

(...)

**Artigo 180** - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

(...)

**III** – a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;

**IV** - a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

**V** - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;

(...)

**Artigo 191** - O Estado e os Municípios providenciarão, com a participação da coletividade, a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades regionais e locais e em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

**Artigo 192** - A execução de obras, atividades, processos produtivos e empreendimentos e a exploração de recursos naturais de qualquer espécie, quer pelo setor público, quer pelo privado, serão admitidas se houver resguardo do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**§ 1º** - A outorga de licença ambiental, por órgão, ou entidade governamental competente, integrante de sistema unificado para esse efeito, será feita com observância dos critérios gerais fixados em lei, além de normas e padrões estabelecidos pelo Poder Público e em conformidade com o planejamento e zoneamento ambientais.

**§ 2º** - A licença ambiental, renovável na forma da lei, para a execução e a exploração mencionadas no "caput" deste artigo, quando potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, será sempre precedida, conforme critérios que a legislação especificar, da aprovação do Estudo





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

Prévio de Impacto Ambiental e respectivo relatório a que se dará prévia publicidade, garantida a realização de audiências públicas.

(...)

**Artigo 196** - A Mata Atlântica, a Serra do Mar, a Zona Costeira, o Complexo Estuarino Lagunar entre Iguape e Cananéia, os Vales dos Rios Paraíba, Ribeira, Tietê e Paranapanema e as unidades de conservação do Estado são espaços territoriais especialmente protegidos e sua utilização far-se-á na forma da lei, dependendo de prévia autorização e dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente."

### 3. FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, cumpre-nos frisar que o constituinte originário, quando esquadrinhou as linhas inaugurais da vigente ordem constitucional, estabeleceu nesse novel arcabouço normativo uma gama de direitos, cuja observância seria fundamental ao equilíbrio de interesses oriundos dos mais variados segmentos sociais do Estado brasileiro, buscando, assim, concretizar os objetivos estabelecidos em seu texto, em especial o de promover o bem de todos (inciso IV do art. 3º, da CF).

Nesse diapasão, portanto, visualiza-se, no decorrer do texto magno de 1988, mandados constitucionais de proteção a serem observados por todos os entes federativos da república brasileira, dentre os quais se destaca, para os fins perquiridos nesta ação direta, a proteção constitucional ao meio ambiente (art. 225 e seguintes, da Constituição Federal).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

*Ex vi* do disposto no art. 225, da CF, cujo teor, em linhas gerais, fora reproduzido no decorrer do Capítulo IV, da Seção I, da Carta Paulista, a preservação de um meio ambiente ecologicamente equilibrado é imperiosa à existência do Estado brasileiro, pois sua defesa se revela essencial à qualidade de vida das gerações presentes e futuras, devendo tanto o Poder Público, como a coletividade zelar pela defesa desse interesse difuso.

Aliás, não por menos a proteção do meio ambiente está incluída no Título VIII da CF/88 (Ordem Social), sendo rememorada, outrossim, no Título VII (Ordem Econômica).

Partindo-se da premissa, segundo a qual se revela impossível a perpetuação da espécie humana dissociada dos recursos naturais e espécies biológicas presentes na natureza, a tutela do meio ambiente se torna assaz relevante ao próprio corpo social, de sorte que o constituinte procedeu com exímia diligência ao insculpir em sua moldura normativa a proteção do bem jurídico em questão, devendo sua guarida, assim, ser necessariamente promovida, sob pena de contrariedade ao anseio de seu criador.

Importante ressaltar, por oportuno, que o E. STF já se posicionou nesse sentido em inúmeros julgados, o que revela a envergadura constitucional da tutela em exame. Apenas para clarificar a importância da proteção ambiental, colacionam-se alguns julgados da lavra da Suprema Corte, *verbis*:

"O direito à integridade do meio ambiente – típico direito de terceira geração – constitui prerrogativa jurídica de titularidade coletiva, refletindo, dentro do processo de afirmação dos direitos humanos, a



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

expressão significativa de um poder atribuído, não ao indivíduo identificado em sua singularidade, mas, num sentido verdadeiramente mais abrangente, à própria coletividade social. Enquanto os direitos de primeira geração (direitos civis e políticos) – que compreendem as liberdades clássicas, negativas ou formais – realçam o princípio da liberdade e os direitos de segunda geração (direitos econômicos, sociais e culturais) – que se identificam com as liberdades positivas, reais ou concretas – acentuam o princípio da igualdade, os direitos de terceira geração, que materializam poderes de titularidade coletiva atribuídos genericamente a todas as formações sociais, consagram o princípio da solidariedade e constituem um momento importante no processo de desenvolvimento, expansão e reconhecimento dos direitos humanos, caracterizados, enquanto valores fundamentais indisponíveis, pela nota de uma essencial inexauribilidade." (MS 22.164, Rel. Min. Celso de Mello, julgamento em 30-10-1995, Plenário, DJ de 17-11-1995.)

"Meio ambiente – Direito à preservação de sua integridade (CF, art. 225) – Prerrogativa qualificada por seu caráter de metaindividualidade – Direito de terceira geração (ou de novíssima dimensão) que consagra o postulado da solidariedade – Necessidade de impedir que a transgressão a esse direito faça irromper, no seio da coletividade, conflitos intergeracionais – Espaços territoriais especialmente protegidos (CF, art. 225, § 1º, III) –



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

Alteração e supressão do regime jurídico a eles pertinente – Medidas sujeitas ao princípio constitucional da reserva de lei – Supressão de vegetação em área de preservação permanente – Possibilidade de a administração pública, cumpridas as exigências legais, autorizar, licenciar ou permitir obras e/ou atividades nos espaços territoriais protegidos, desde que respeitada, quanto a estes, a integridade dos atributos justificadores do regime de proteção especial – Relações entre economia (CF, art. 3º, II, c/c o art. 170, VI) e ecologia (CF, art. 225) – Colisão de direitos fundamentais – Critérios de superação desse estado de tensão entre valores constitucionais relevantes – Os direitos básicos da pessoa humana e as sucessivas gerações (fases ou dimensões) de direitos (RTJ 164/158, 160-161) – A questão da precedência do direito à preservação do meio ambiente: uma limitação constitucional explícita à atividade econômica (CF, art. 170, VI) – Decisão não referendada – consequente indeferimento do pedido de medida cautelar. A preservação da integridade do meio ambiente: expressão constitucional de um direito fundamental que assiste à generalidade das pessoas." (ADI 3.540-MC, Rel. Min. Celso de Mello, julgamento em 1º-9-2005, Plenário, DJ de 3-2-2006.)”

Na visão contemporânea, é inadmissível qualquer lei ou ato normativo que sacrifique o meio ambiente sob qualquer pretexto, tendo em vista que o ambiente saudável é essencial à vida e preservação das espécies, por isso recebeu total e especial proteção constitucional.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

No caso em tela, o legislador municipal deixou de observar os ditames constitucionais quando da edição do art. 162, da Lei nº 16.402/2016, na medida em que ignorou os preceitos constitucionais inerentes à tutela ambiental em favor de interesses individuais e particulares.

Embora o Município seja dotado de autonomia política e administrativa, dentro do sistema federativo (arts. 1º e 18, da Constituição Federal), esta autonomia não tem caráter absoluto. Limita-se ao âmbito pré-fixado pelo ente estrutural e hierarquicamente superior, isto é, a Constituição Federal (José Afonso da Silva, Direito constitucional positivo, 13ª ed. São Paulo, Malheiros, 1997, p. 459). E deve ser exercida com a observância dos princípios contidos na Constituição Federal e na Constituição Estadual (Luiz Alberto David Araújo e Vidal Serrano Nunes Júnior, Curso de Direito Constitucional, 9ª ed. São Paulo, Saraiva, 285) para a consecução de suas quatro capacidades básicas: (a) capacidade de auto-organização (elaboração de lei orgânica própria); (b) capacidade de autogoverno (eletividade do Prefeito e dos Vereadores às respectivas Câmaras Municipais); (c) capacidade normativa própria (autolegislação, mediante competência para elaboração de leis municipais); (d) capacidade de auto-administração (administração própria para manter e prestar serviços de interesse local), que refletem, respectivamente: (a) a autonomia política (capacidades de auto-organização e de autogoverno); (b) autonomia normativa (capacidade de fazer leis próprias sobre matéria de suas competências); (c) autonomia administrativa (administração própria e organização dos serviços locais); (d) autonomia financeira (capacidade de decretação de seus tributos e aplicação de suas rendas).





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

O art. 162, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 confronta com o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, disposto no artigo 225, §1º, inciso III da CF/88 (Espaços Territoriais Especialmente Protegidos), ao reconhecer direito adquirido de apreciação dos processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e projetos de parcelamento do solo à luz da legislação em vigor à época do protocolo, ou seja, *direito de protocolo*, em Zonas Especiais de Proteção Ambiental reconhecida pelo próprio município como tais, além de destoar dos arts. 111, 144, 180, incisos III, IV e V, 191, 192 e 196 da Constituição Estadual.

Da leitura do art. 180, III, IV e V, da Constituição Estadual, pode-se extrair que a proteção ambiental *lato sensu* é indispensável à validade e legitimidade constitucional da legislação relacionada ao uso e ocupação do solo. Ao legislador não é permitido legislar em desconformidade com a tutela ambiental existente.

O art. 192 da CE/89, com o intuito de proteger o meio ambiente, é claro no sentido de que a execução de obras, atividades, processos produtivos e empreendimentos somente será admitida SE NÃO CONFRONTAR COM O MEIO AMBIENTE ECOLOGICAMENTE EQUILIBRADO.

Enquanto o art. 196, da CE/89 prevê que a utilização dos espaços territorialmente protegido presentes no Estado de São Paulo, dependerá de prévia autorização, desde que assegurada a proteção ambiental.

Como se vê, inegável afronta do art. 162 da Lei nº 16.402/2016 à Constituição do Estado de São Paulo.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

O dispositivo guerreado não encontra sustentação constitucional, legal e quiçá jurisprudencial, pois, no entendimento do Pretório Excelso não existe direito adquirido ao protocolo, por vários argumentos:

Primeiro, porque a licença ambiental não é igual à licença de direito administrativo, mais equivalendo à autorização administrativa. Isso se dá “em razão da possibilidade de alteração ulterior do interesse ambiental, da certa margem de discricionariedade e da presença constante de conceitos abertos na legislação ambiental (conceitos jurídicos e antijurídicos indeterminados)”. (AMADO, Frederico. Direito Ambiental Esquematizado. Editora Método, 7ª edição, fl. 147).

Segundo, porque não há direito adquirido de degradar o meio ambiente ecologicamente equilibrado, em afronta aos Espaços Territoriais Especialmente Protegidos, conforme a Lei Maior, em seu art. 222, § 1º, III:

“Art. 225. Todos têm 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.

§ 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

(...)

III - definir, em todas as unidades da Federação, **espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

**integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;" (negritamos)**

Como ensina Pontes de Miranda, enquanto a relação jurídica não se estabelece, ou não se extingue, a lei nova pode intervir. Trata-se de princípio de que os elementos sucessivos têm cada um a sua lei, o seu momento legal, mas é decisiva a lei do último momento, que é a do último elemento necessário. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Comentários ao Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 1978. Tomo XVIII)

Demais disso, não podem prevalecer interesses secundários sobre os institutos que se voltam à proteção da sociedade, à proteção de direitos fundamentais, no caso, o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Art. 225, *caput*, CF).

Por outras palavras, não pode ser oposto o *direito de protocolo* em prejuízo da própria sociedade, com o comprometimento do mínimo existencial ecológico.

Conforme jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, não existe direito adquirido de poluir. Confira-se, a propósito o Enunciado nº 03 da 30ª Edição da "Jurisprudência em Teses" da Corte Superior:

**"Não há direito adquirido a poluir ou degradar o meio ambiente, não existindo permissão ao proprietário ou posseiro para continuidade de práticas vedadas pelo legislador."**

Em acréscimo, o Superior Tribunal de Justiça admite a revisão de atos já praticados e/ou "aperfeiçoados" diante do advento de norma



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

material posterior que ventile matéria de ordem pública (em suma: a retroatividade da norma).

Cabe considerar, ainda, o decaimento dos atos administrativos de licenciamento, especialmente pela inexistência do direito adquirido a poluir.

Vale lembrar, também, da inexistência de direito adquirido de construir proclamada pelo Supremo Tribunal Federal:

“RECURSO EXTRAORDINÁRIO. TENDO COMO FUNDAMENTO A CONTRARIEDADE A DIREITO ADQUIRIDO, A COMPETÊNCIA PARA JULGAR O APELO EXTREMO CONTINUA COM O SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. LICENÇA PARA CONSTRUIR. HIPÓTESE DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE RENOVAÇÃO E NÃO DE REVOGAÇÃO DA PRÓPRIA LICENÇA. DIREITO ADQUIRIDO INEXISTENTE, AINDA MAIS CONSIDERANDO SER O PEDIDO DE RENOVAÇÃO POSTERIOR A LEI MUNICIPAL QUE DECLARA A ÁREA *NON EDIFICANDI*. CONTESTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO BASEADA EM MATÉRIA DE FATO E DIREITO LOCAL, QUE REFOGEM DO ÂMBITO DE JURISDIÇÃO EXTRAORDINÁRIA. RE NÃO CONHECIDO.” (RE 118226, Rel. Min. Celio Borja, Segunda Turma, julgado em 26/09/1989, DJ 13/10/1989)

Não se pode falar em direito adquirido e nem em retroatividade da lei:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

“DEMOLIÇÃO DE OBRAS INICIADAS ANTES DA LICENÇA. 1. SE A LEI LOCAL TOLERA O INÍCIO DA CONSTRUÇÃO, APÓS CERTO PRAZO CONTADO DO PEIDDO DE APROVAÇÃO DA PLANTA, MAS SUJEITA O PROPRIETÁRIO A DEMOLIÇÃO, SE A LICENÇA VIER A SER DENEGADA, NÃO SE PODE FALAR EM DIREITO AQUIRIDO, NEM EM LEI RETROATIVA. 2. INTERPRETAÇÃO DE DIREITO LOCAL NÃO DÁ LUGAR A RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ” (RE 68954, Rel. Min. Aliomar Baleeiro, Primeira Turma, julgado em 23/04/1970, DJ 12/06/1970)

É fato, portanto, que deve prevalecer a lei de zoneamento atual, especialmente quando classifica a área como ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental, tendo em vista, primordialmente, os bens ambientais a serem protegidos.

Oportuna lição de José Afonso da Silva sobre a matéria:

“A alteração do zoneamento é medida que se impõe com frequência, porque durante sua execução se perceberam desvios ou inadequações, que precisam ser corrigidos, quer porque a dinâmica urbana exige a revisão periódica das normas e atos de zoneamento geral do Município. ” (AFONSO, José. Direito Urbanístico Brasileiro. 7ª edição, revista e atualizada, p. 246)

A mudança no zoneamento evidencia que o zoneamento anterior era equivocado.

A revisão da Lei de Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo leva em consideração os atributos ambientais importantes para a Cidade de





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

São Paulo. Por exemplo, pela presença de Remanescente da Mata Atlântica (Espaço Territorial Especialmente Protegido pela própria Constituição Federal – art. 225, §4º), de Vegetação Significativa de acordo com o Decreto Estadual nº 30.443/89, de Áreas de Preservação Permanente – APP de acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Deste modo, patente a inconstitucionalidade do dispositivo impugnado, por ferir frontalmente o disposto nos artigos 111, 180, incisos III, IV e V, 192 e 196, da Constituição Estadual.

**a) DA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA PROIBIÇÃO DO  
RETROCESSO AMBIENTAL**

Por se tratar de dispositivo que coloca em risco o meio ambiente ecologicamente equilibrado, não se pode deixar de sustentar a incidência do princípio da vedação do retrocesso ao caso.

Não se pode olvidar, ainda, que diante da crescente escassez de espaços verdes e dilapidação da qualidade de vida nas cidades, o Direito Ambiental se submete ao princípio da não regressão ou da proibição do retrocesso.

Sobre o tema assim pontifica o Ministro Herman Benjamim:

“O princípio da não-regressão (ou, por outra terminologia, princípio da proibição de retrocesso) (significa) garantia de que os avanços urbanístico-ambientais conquistados no passado não serão diluídos, destruídos ou negados pela geração atual ou pelas seguintes.”



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

Dividindo o princípio da proibição do retrocesso em duas dimensões, o ministro explica que o objetivo da dimensão negativa do princípio do retrocesso ambiental “presta-se a proteger o ambiente contra a ameaças ou agressões que atinjam o nível atual de proteção jurídica conferido”.

Como destacado na manifestação inserida no protocolado que acompanha esta petição inicial, “o que as normas acima transcritas pretendem assegurar, em nítida afronta à Constituição Federal e às normas infraconstitucionais de Direito Ambiental e Urbanístico, é transformar uma expectativa de direito em um suposto direito adquirido – fundado em um simples protocolo – a regime jurídico anterior, menos protetivo, acabando assim por excluir da tutela legal ambiental mais restritiva, uma área que, na sua integralidade, foi merecedora de proteção pelo ordenamento jurídico vigente, em razão de suas características naturais”.

O direito de protocolo não pode prevalecer sobre o direito ambiental, coletivo, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Mera expectativa de direito não pode ser utilizada para destruir Zonas Especiais de Proteção Ambiental, considerando-se apenas a data em que determinado requerimento foi protocolado.

Cabe registrar que a Constituição Federal de 1988 determinou, no plano constitucional, a tutela do bem ambiental, elevando-o à condição de direito/garantia fundamental.

Neste entendimento posicionou o Supremo Tribunal Federal no julgamento do da Medida Cautelar na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.540/DF:

“E M E N T A: MEIO AMBIENTE - DIREITO À  
PRESERVAÇÃO DE SUA INTEGRIDADE (CF, ART. 225)  
- PRERROGATIVA QUALIFICADA POR SEU CARÁTER



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
 SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

DE METAINDIVIDUALIDADE - DIREITO DE TERCEIRA GERAÇÃO (OU DE NOVÍSSIMA DIMENSÃO) QUE CONSAGRA O POSTULADO DA SOLIDARIEDADE - NECESSIDADE DE IMPEDIR QUE A TRANSGRESSÃO A ESSE DIREITO FAÇA IRROMPER, NO SEIO DA COLETIVIDADE, CONFLITOS INTERGERACIONAIS - ESPAÇOS TERRITORIAIS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS (CF, ART. 225, § 1º, III) - ALTERAÇÃO E SUPRESSÃO DO REGIME JURÍDICO A ELES PERTINENTE - MEDIDAS SUJEITAS AO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA RESERVA DE LEI - SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - POSSIBILIDADE DE A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, CUMPRIDAS AS EXIGÊNCIAS LEGAIS, AUTORIZAR, LICENCIAR OU PERMITIR OBRAS E/OU ATIVIDADES NOS ESPAÇOS TERRITORIAIS PROTEGIDOS, DESDE QUE RESPEITADA, QUANTO A ESTES, A INTEGRIDADE DOS ATRIBUTOS JUSTIFICADORES DO REGIME DE PROTEÇÃO ESPECIAL - RELAÇÕES ENTRE ECONOMIA (CF, ART. 3º, II, C/C O ART. 170, VI) E ECOLOGIA (CF, ART. 225) - COLISÃO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS - CRITÉRIOS DE SUPERAÇÃO DESSE ESTADO DE TENSÃO ENTRE VALORES CONSTITUCIONAIS RELEVANTES - OS DIREITOS BÁSICOS DA PESSOA HUMANA E AS SUCESSIVAS GERAÇÕES (FASES OU DIMENSÕES) DE DIREITOS (RTJ 164/158, 160-161) - A QUESTÃO DA PRECEDÊNCIA DO DIREITO À PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE: UMA LIMITAÇÃO



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

CONSTITUCIONAL EXPLÍCITA À ATIVIDADE ECONÔMICA (CF, ART. 170, VI) - DECISÃO NÃO REFERENDADA - CONSEQÜENTE INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE MEDIDA CAUTELAR. A PRESERVAÇÃO DA INTEGRIDADE DO MEIO AMBIENTE: EXPRESSÃO CONSTITUCIONAL DE UM DIREITO FUNDAMENTAL QUE ASSISTE À GENERALIDADE DAS PESSOAS. - Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Trata-se de um típico direito de terceira geração (ou de novíssima dimensão), que assiste a todo o gênero humano (RTJ 158/205-206). Incumbe, ao Estado e à própria coletividade, a especial obrigação de defender e preservar, em benefício das presentes e futuras gerações, esse direito de titularidade coletiva e de caráter transindividual (RTJ 164/158-161). O adimplemento desse encargo, que é irrenunciável, representa a garantia de que não se instaurarão, no seio da coletividade, os graves conflitos intergeracionais marcados pelo desrespeito ao dever de solidariedade, que a todos se impõe, na proteção desse bem essencial de uso comum das pessoas em geral. Doutrina. A ATIVIDADE ECONÔMICA NÃO PODE SER EXERCIDA EM DESARMONIA COM OS PRINCÍPIOS DESTINADOS A TORNAR EFETIVA A PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE. - A incolumidade do meio ambiente não pode ser comprometida por interesses empresariais nem ficar dependente de motivações de índole meramente econômica, ainda mais se se tiver presente que a atividade econômica, considerada a disciplina



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

constitucional que a rege, está subordinada, dentre outros princípios gerais, àquele que privilegia a "defesa do meio ambiente" (CF, art. 170, VI), que traduz conceito amplo e abrangente das noções de meio ambiente natural, de meio ambiente cultural, de meio ambiente artificial (espaço urbano) e de meio ambiente laboral. Doutrina. Os instrumentos jurídicos de caráter legal e de natureza constitucional objetivam viabilizar a tutela efetiva do meio ambiente, para que não se alterem as propriedades e os atributos que lhe são inerentes, o que provocaria inaceitável comprometimento da saúde, segurança, cultura, trabalho e bem-estar da população, além de causar graves danos ecológicos ao patrimônio ambiental, considerado este em seu aspecto físico ou natural. A QUESTÃO DO DESENVOLVIMENTO NACIONAL (CF, ART. 3º, II) E A NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO DA INTEGRIDADE DO MEIO AMBIENTE (CF, ART. 225): O PRINCÍPIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL COMO FATOR DE OBTENÇÃO DO JUSTO EQUILÍBRIO ENTRE AS EXIGÊNCIAS DA ECONOMIA E AS DA ECOLOGIA. - O princípio do desenvolvimento sustentável, além de impregnado de caráter eminentemente constitucional, encontra suporte legitimador em compromissos internacionais assumidos pelo Estado brasileiro e representa fator de obtenção do justo equilíbrio entre as exigências da economia e as da ecologia, subordinada, no entanto, a invocação desse postulado, quando ocorrente situação de conflito





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

entre valores constitucionais relevantes, a uma condição inafastável, cuja observância não comprometa nem esvazie o conteúdo essencial de um dos mais significativos direitos fundamentais: o direito à preservação do meio ambiente, que traduz bem de uso comum da generalidade das pessoas, a ser resguardado em favor das presentes e futuras gerações. O ART. 4º DO CÓDIGO FLORESTAL E A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.166-67/2001: UM AVANÇO EXPRESSIVO NA TUTELA DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. - A Medida Provisória nº 2.166-67, de 24/08/2001, na parte em que introduziu significativas alterações no art. 4º do Código Florestal, longe de comprometer os valores constitucionais consagrados no art. 225 da Lei Fundamental, estabeleceu, ao contrário, mecanismos que permitem um real controle, pelo Estado, das atividades desenvolvidas no âmbito das áreas de preservação permanente, em ordem a impedir ações predatórias e lesivas ao patrimônio ambiental, cuja situação de maior vulnerabilidade reclama proteção mais intensa, agora propiciada, de modo adequado e compatível com o texto constitucional, pelo diploma normativo em questão. - Somente a alteração e a supressão do regime jurídico pertinente aos espaços territoriais especialmente protegidos qualificam-se, por efeito da cláusula inscrita no art. 225, § 1º, III, da Constituição, como matérias sujeitas ao princípio da reserva legal. - **É lícito ao Poder Público - qualquer que seja a dimensão institucional em que se**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

**posicione na estrutura federativa (União, Estados-membros, Distrito Federal e Municípios) - autorizar, licenciar ou permitir a execução de obras e/ou a realização de serviços no âmbito dos espaços territoriais especialmente protegidos, desde que, além de observadas as restrições, limitações e exigências abstratamente estabelecidas em lei, não resulte comprometida a integridade dos atributos que justificaram, quanto a tais territórios, a instituição de regime jurídico de proteção especial (CF, art. 225, § 1º, III). (ADI 3540 MC, Relator(a): Min. CELSO DE MELLO, Tribunal Pleno, julgado em 01/09/2005, DJ 03-02-2006 PP-00014 EMENT VOL-02219-03 PP-00528) (destacamos em negrito)**

Sustenta-se que mencionado princípio decorre de outros princípios constitucionais de mais alta importância, ou seja, do princípio do Estado Democrático e Social de Direito, do princípio da dignidade da pessoa humana, do princípio da máxima eficácia e efetividade das normas definidoras dos direitos fundamentais, do princípio da proteção da confiança e da própria noção do mínimo essencial, sendo imperioso destacar que no campo do Direito Ambiental sua aplicação é amplamente aceita tanto na doutrina como na jurisprudência pátria.

Por ser fundamental o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, **o princípio da vedação ao retrocesso ambiental** constitui um verdadeiro princípio geral do Direito Ambiental, vez que tem por objetivo salvaguardar os progressos obtidos para evitar a deterioração do ambiente, sendo inadmissível condutas retrógradas, pois haveria uma ameaça à sadia qualidade de vida das presentes e futuras gerações.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

Os avanços conquistados na seara da proteção ambiental não podem ser alvo de alterações que materializam atraso normativo, sob pena de vulnerar o piso mínimo de proteção ecológica para a qualidade da vida.

Sobre o tema, nos ensina o Ministro do Superior Tribunal de Justiça, Antônio Herman Benjamin, que a propósito nada tem de recente. Afirma que não é de hoje que se defende "que a civilização moveu-se, move-se e se moverá numa direção desejável", conforme resume J. B. Bury, em sua clássica obra de início do Século XX; ou que a humanidade avançou no passado, continua avançando agora, e, com toda probabilidade, continuará a avançar no futuro próximo". Sob a cobertura política dessa ideia-chave, surge o princípio jurídico da proibição de retrocesso, que expressa uma "vedação ao legislador de suprimir, pura e simplesmente, e concretização da norma", constitucional ou não, "que trate do núcleo essencial de um direito fundamental" e, ao fazê-lo, impedir, dificultar ou inviabilizar "a sua fruição, sem que sejam criados mecanismos equivalentes ou compensatórios". Princípio esse que transborda da esfera dos direitos humanos e sociais para o Direito Ambiental. (BENJAMIN, Antônio Herman, Princípio da Proibição de Retrocesso Ambiental. In: SENADO FEDERAL, Comissão De Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle, Princípio da Proibição de Retrocesso Ambiental. Brasília: Senado, 2012. p. 57).

Prossegue o Ministro Herman Benjamin, exemplificando: "*A mais óbvia é a redução do grau de salvaguarda jurídica ou da superfície de uma área protegida (Parque Nacional, p. ex.); outra, menos perceptível e por isso mais insidiosa, e o esvaziamento ou enfraquecimento das normas de previsão de direitos e obrigações ou, por outro lado, os instrumentos de atuação do*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

*Direito Ambiental (Estudo Prévio de Impacto Ambiental, Áreas de Proteção Permanente, Reserva Legal, Responsabilidade civil objetiva, p. ex.). Consequentemente, tirante a redução pura e simples de espaços territoriais protegidos, o retrocesso pode afetar ora direitos substantivos (= retrocesso substantivo) ora direitos procedimentais ou o due process ambiental (= retrocesso formal ou procedimental); ora o marco legislativo em si mesmo (=retrocesso legislativo) ora a política de implementação (=retrocesso de implementação). (BENJAMIN, Antônio Herman, Princípio da Proibição de Retrocesso Ambiental. In: SENADO FEDERAL, Comissão De Meio Ambiente, Defesa Do Consumidor e Fiscalização e Controle, Princípio da Proibição de Retrocesso Ambiental. Brasília: Senado, 2012. P.67).*

Há, portanto, a necessidade de se afastar o princípio da mutabilidade do direito na seara de proteção ambiental, nesse sentido:

"O meio ambiente e o desenvolvimento sustentável nos obrigam a pensar hoje de maneira diferente, afastando o princípio da mutabilidade do Direito. Isso porque o meio ambiente, como os direitos humanos, constituem exceções a essa regra. Nesse sentido, há que se considerar que, junto com o princípio de desenvolvimento sustentável, não se pode esquecer dos direitos à vida e à saúde das gerações futuras e, assim, há que se impedir que se tomem medidas que causariam danos a elas. Reduzir ou revogar a regras de proteção ambiental teria como efeito impor às gerações futuras um ambiente mais degradado. Nesse sentido, o artigo 28, acima mencionado, se interpretado literalmente e combinado com o princípio do desenvolvimento



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

sustentável, pode ser interpretado, no contexto ambiental e atual, como advogando em favor do princípio de não regressão, pois veda a submissão das gerações futuras a normas responsáveis pelo recuo na proteção jurídica do meio ambiente". (PRIEUR, Michel, Princípio da Proibição de Retrocesso Ambiental. In: SENADO FEDERAL, Comissão De Meio Ambiente, Defesa Do Consumidor e Fiscalização e Controle, Princípio da Proibição de Retrocesso Ambiental. Brasília: Senado, 2012. p.19).

No campo do Direito Constitucional Brasileiro, o princípio da proibição ao retrocesso surgiu como um princípio geral de Direito Ambiental, não estando previsto em norma constitucional explícita.

Na realidade, ele se manifesta a partir da leitura conjunta das normas que compõem a totalidade do vasto mosaico do Direito Ambiental, justificando ser invocado para o controle de constitucionalidade de iniciativas legislativas destinadas a reduzir o patamar de tutela legal do meio ambiente.

O meio ambiente ecologicamente equilibrado, portanto, é um direito fundamental, impondo-se ao Poder Público o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações, sendo por esse motivo que a Constituição Estadual adotou ainda o "princípio da melhoria ambiental", cuja origem remonta à Lei de Política Nacional de Meio Ambiente, estabelecendo que o *Estado e os Municípios providenciarão, com a participação da coletividade, a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural.*





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

Tal princípio é o ambicionado e informa o princípio da proibição de retrocesso, pois não basta manter ou conservar o que se tem, impondo-se **melhorar, avançar** no terreno daquilo que um dia ecologicamente se teve e desapareceu, ou hoje se encontra dilapidado, e, se não zelado de maneira correta, mais cedo ou mais tarde desaparecerá.

Este princípio, aliás, encontra-se contemplado no art. 191 da Constituição Estadual que determina ao Estado e aos Municípios, com a participação da coletividade, a melhoria do meio ambiente natural, consagrando uma ideia de avanço em oposição a condutas retrógradas em matéria ambiental.

Da análise do artigo 162, da Lei Municipal nº 16.402/2016 verifica-se, na contramão da história legislativa e jurisprudencial, existência de verdadeiro reconhecimento do direito adquirido de degradar o meio ambiente.

Todavia, diante da tessitura constitucional vigente, não há como se afastar a incidência da lei vigente época da construção para apreciação dos processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo. Em outras palavras: se o pedido de autorização para construção ou parcelamento solo é feito hoje, deve-se considerar as Zonas Especiais de Proteção Ambiental atualmente vigentes e não as estabelecidas em leis revogadas menos protetivas do meio ambiente, sob pena de ofensa ao princípio da vedação do retrocesso em matéria ambiental.

Existindo alteração legislativa superveniente ao pedido de licença para construção ou parcelamento do solo, que dê novos contornos à matéria ambiental, deverá o interessado – se entender conveniente –



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

requerer perante o órgão administrativo responsável, agora sob novo fundamento, a autorização para construir.

Nesse sentido já se posicionou o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, o E. Superior Tribunal de Justiça e o E. Supremo Tribunal Federal:

“APELAÇÃO DIREITO AMBIENTAL CONSTRUÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE EM DESACORDO COM NORMAS AMBIENTAIS. Inexistência de direito adquirido. A localização do imóvel em área urbana não obsta a incidência do Código Florestal, em certos casos. Obras realizadas com afronta aos termos constitucionais e legais vigentes à época dos fatos. A regularidade das obras deve observar as normas incidentes ao tempo de sua realização. Insuficiência e extemporaneidade das licenças ambientais obtidas pelo recorrente. Legitimidade dos agentes estatais para a lavratura dos autos de infração ambientais e embargo de obras em razão do Poder de Polícia Estatal. Descabimento do pleito indenizatório, pois eventuais prejuízos patrimoniais decorreram exclusivamente da conduta do apelante. A retirada da construção não foi objeto deste feito. Sentença mantida. (TJ/SP, 1ª Câmara Extraordinária de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação sem revisão nº 0.076.510-26.2001.8.26.0000, Relator Desembargador José Luiz Germano, Apelante: Renato Monteiro, Apelada: Fazenda do Estado de São Paulo, Comarca de origem: Santos, julgamento aos 19/08/2014, v.u.)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

ADMINISTRATIVO – RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA – REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – DIREITO DE PROTOCOLO – ALTERAÇÃO SUPERVENIENTE DA LEGISLAÇÃO – EFEITOS DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA – INEXISTÊNCIA DE DIREITO ADQUIRIDO – RECURSO ORDINÁRIO IMPROVIDO. 1. CONTROVÉRSIA. Sobre a existência de direito adquirido a regime jurídico fundado em lei revogada, quando o suposto titular apresentara mero requerimento administrativo. 2. DIREITO ADQUIRIDO A REGIME JURÍDICO. O conceito de direito adquirido, instituto sediado na Constituição Federal (art. 5º, inciso XXXVI, CF/1988), encontra densidade discursiva no direito infraconstitucional, especificamente o art.6º, § 2º, LICC, que assim considera o direito exercitável sem limite por termo pré-fixo ou condição pré-estabelecida inalterável ao arbítrio de outrem. 3. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO DIREITO ADQUIRIDO. Observado o critério proposto na obra de Francesco Gabba, o recorrente não tem direito adquirido a regime jurídico, porquanto: a) não possuía, à época do requerimento, todas as condições necessárias para o implemento do direito à regularização imobiliária, porque seu requesto demandava, além de outros aspectos, o placet do órgão administrativo, verdadeiro requisito de eficácia do direito a que almejava; b) a superveniente alteração legislativa esvaziou sua pretensão, antes do preenchimento dos requisitos plenos, necessários à aquisição do direito; c) a nova



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

lei suprimiu a possibilidade de concessão de eficácia ao que pretendia o requerente, na medida em que impediu seu reconhecimento jurídico, o que tornou impossível a constituição do próprio direito. 4. EFEITOS DO "DIREITO DE PROTOCOLO" NO CASO CONCRETO. Nesta espécie, não há como se resguardar o "direito de protocolo", ou seja, o direito à aplicação, durante todo o processo administrativo, do regime jurídico existente no momento do protocolo da petição inicial, na forma como deseja o recorrente. Precedente do STF. 5. ATUAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. A legislação originária, sob a qual se fundava o protocolo do recorrente, foi escoimada de ilegal e inconstitucional. Esses foram os fundamentos da ação civil pública movida pelo Ministério Público de São Paulo. A severidade dessa increpação foi tamanha que o Município, ora recorrido, não mais deu sequência ao procedimento do recorrente e, momentos depois, revogou os atos normativos impugnados. Recurso ordinário improvido. (STJ, Recurso em Mandado de Segurança nº 27.641 - SP (2008/0186468-4), Relator Ministro Humberto Martins, julgamento aos 02/10/2008)

AMBIENTAL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. SUPRESSÃO DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE FORA DAS HIPÓTESES RESTRITIVAMENTE TRAÇADAS NA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA VÁLIDA. NORMAS AMBIENTAIS. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. NÃO OCORRÊNCIA



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

DE SUPRESSÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. DEVER DE REPARAÇÃO DO AGENTE CAUSADOR DO DANO AMBIENTAL. PRESSUPOSTOS PRESENTES NO CASO EM CONCRETO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Na origem, trata-se de ação civil pública ambiental interposta pelo Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul em face da parte ora recorrida cujo objeto é a ilegalidade da supressão da área de preservação permanente em face da construção de imóvel na margem do Rio Ivinhema/MS. Antes de se adentrar ao mérito, cumpre fazer, então, a análise das questões preliminares suscitadas em contrarrazões do recurso especial. 2. Preliminares de perda de objeto em virtude da revogação do antigo Código Florestal e alegação de conexão com outro processo de relatoria do Exmo. Sr. Ministro Benedito Gonçalves rejeitadas. 3. Do mérito: De acordo com o Código Florestal brasileiro (tanto o de 1965, como o atual, a Lei 12.651, de 25.5.2012) e a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/81), a flora nativa, no caso de supressão, encontra-se uniformemente protegida pela exigência de prévia e válida autorização do órgão ambiental competente, qualquer que seja o seu bioma, localização, tipologia ou estado de conservação (primária ou secundária). Além disso, em se tratando de área de preservação permanente, a sua supressão deve respeitar as hipóteses autorizativas taxativamente previstas em Lei, tendo em vista a magnitude dos interesses





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

envolvidos de proteção do meio ambiente. Precedentes do STF (no âmbito da ADI nº 3.540/DF - medida cautelar) e do STJ (REsp 176.753/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIM, SEGUNDA TURMA, julgado em 7.2.2008, DJe 11.11.09). 4. No caso em concreto, da análise do acórdão ora recorrido exsurge a presença dos seguintes elementos que se tornaram incontroversos para a análise ora realizada, quais sejam: (a) houve a construção de empreendimento em área de preservação permanente, a qual, segundo expressamente afirmado pelo acórdão recorrido, causou a supressão da vegetação local; (b) esta conduta foi praticada sem autorização válida, vez que a Licença de Operação nº 12/2008 teria sido expedida em desacordo com a legislação ambiental pertinente; e, (c) ainda com a nulidade da Portaria, tal circunstância não pode não afetar àqueles que já haviam realizado edificações na área em questão. 5. Note-se que a análise destas premissas não implicam no revolvimento do conjunto fático e probatório constante dos autos, uma vez que, tão somente, foi realizada reavaliação da prova, o que é permitido na via recursal sem que haja a incidência da Súmula 7/STJ. Neste sentido, o seguinte precedente: REsp 1264894/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/09/2011, DJe 09/09/2011. 6. Diferentemente do que entendeu o acórdão ora recorrido, não há como legitimar a conduta da parte ora recorrida



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

tendo em vista a ausência de previsão legal autorizativa para tanto. A justificativa utilizada pelo Tribunal a quo para determinar a manutenção da parte recorrida na localidade - inviabilidade de se prejudicar àqueles que apoiado na sua validade ou legalidade realizaram benfeitorias ou edificações na localidade - também não encontra respaldo na ordem jurídica vigente. 7. Isso porque, sendo a licença espécie de ato administrativo autorizativo submetido ao regime jurídico administrativo, a sua nulidade implica que dela não pode advir efeitos válidos e tampouco a consolidação de qualquer direito adquirido (desde que não ultrapassado o prazo previsto no art. 54 da Lei nº 9.784/99, caso o beneficiário esteja de boa fé). Vale dizer, declarada a sua nulidade, a situação fática deve retornar ao estado ex ante, sem prejuízo de eventual reparação civil do lesado caso presentes os pressupostos necessários para tal. Essa circunstância se torna ainda mais acentuada tendo em vista o bem jurídico tutelado no caso em tela, que é o meio ambiente, e a obrigação assumida pelo Estado brasileiro em diversos compromissos internacionais de garantir o uso sustentável dos recursos naturais em favor das presentes e futuras gerações. 8. Além do mais, as restrições impostas ao exercício de atividades econômicas bem como de ocupação em áreas de preservação permanente seguem o regime jurídico das limitações administrativas, espécie de intervenção do Estado na propriedade que promove restrições



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

nos poderes advindos do seu domínio exercido sobre a coisa, e não a sua supressão. Assim, em tese, fica afastada a justificativa utilizada pelo Tribunal a quo de que tal medida acarretaria na perda da propriedade por meio de desapropriação, sendo que, caso tal fato jurídico de fato ocorra, o ordenamento dispõe de meios hábeis a tutelar eventuais interesses legítimos por parte do titular do direito de propriedade. 9. Quanto ao pedido de indenização formulado para parte ora recorrente, foi reconhecida a prática de ato ilícito pela parte ora recorrida em face do meio ambiente, é de se observar que os elementos da responsabilidade civil por ato ambiental bem como as medidas de reparação dos danos ambientais causados pela parte ora recorrida foram estabelecidos na sentença proferida pelo Juízo de 1º grau, devendo a mesma ser restaurada em sua integralidade, nos termos requeridos pela parte ora recorrente. 10. Recurso especial provido, com a determinação de que sejam extraídas cópias dos presentes autos e a remessa delas ao Ministério Público do Estado do Mato Grosso do Sul para apuração de eventual prática de ato de improbidade administrativa ambiental. (STJ, Recurso Especial nº 1.362.456 - MS (2013/0007693-0), Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Recorrente: Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul, Recorrido: Darci Vieira de Barros)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

ADMINISTRATIVO. MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE. PEDIDO DE LICENÇA DE INSTALAÇÃO DE POSTO DE REVENDA DE COMBUSTÍVEIS. SUPERVENIÊNCIA DE LEI (LEI Nº 6.978/95, ART. 4º, § 1º) EXIGINDO DISTÂNCIA MÍNIMA DE DUZENTOS METROS DE ESTABELECIMENTOS COMO ESCOLAS, IGREJAS E SUPERMERCADOS. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 1º, IV; 5º, XIII E XXXVI; 170, IV E V; 173, § 4º, E 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. Incisos XXII e XXIII do artigo 5º não prequestionados. Requerimento de licença que gerou mera expectativa de direito, insuscetível -- segundo a orientação assentada na jurisprudência do STF --, de impedir a incidência das novas exigências instituídas por lei superveniente, inspiradas não no propósito de estabelecer reserva de mercado, como sustentado, mas na necessidade de ordenação física e social da ocupação do solo no perímetro urbano e de controle de seu uso em atividade geradora de risco, atribuição que se insere na legítima competência constitucional da Municipalidade. Recurso não conhecido.

(STF, Primeira Turma, Recurso Extraordinário 235736 / MG, Relator Ministro Ilmar Galvão, julgamento: 21/03/2000, DJ 26-05-2000 pp-00034, Ement vol.-01992-03 pp-00549, RTJ vol-00180-03 pp-01144P).

CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. CIVIL. DIREITO DE CONSTRUIR. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. I. - O direito de edificar é relativo, dado que condicionado à função social da propriedade: C.F., art. 5º, XXII e



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

XXIII. Inocorrência de direito adquirido: no caso, quando foi requerido o alvará de construção, já existia a lei que impedia o tipo de imóvel no local. II. - Inocorrência de ofensa aos §§ 1º e 2º do art. 182, C.F. III. - Inocorrência de ofensa ao princípio isonômico, mesmo porque o seu exame, no caso, demandaria a comprovação de questões, o que não ocorreu. Ademais, o fato de ter sido construído no local um prédio em desacordo com a lei municipal não confere ao recorrente o direito de, também ele, infringir a citada lei. IV. - R.E. não conhecido. (STF, Segunda Turma, Recurso Extraordinário 178836 / SP, Relator Ministro Carlos Velloso, julgamento: 08/06/1999, DJ 20-08-1999 pp-00044 Ement vol - 01959-02 pp-00202)

LOTEAMENTO URBANO. APROVAÇÃO POR ATO ADMINISTRATIVO, COM DEFINIÇÃO DO PARCELAMENTO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. Ato que não tem o efeito de autorizar a edificação, faculdade jurídica que somente se manifesta validamente diante de licença expedida com observância das regras vigentes à data de sua expedição. Caso em que o ato impugnado ocorreu justamente no curso do processamento do pedido de licença de construção, revelando que não dispunha a recorrida, ainda, da faculdade de construir, inerente ao direito de propriedade, descabendo falar-se em superveniência de novas regras a cuja incidência pudesse pretender ela estar imune. Da circunstância de plantas do loteamento haverem sido arquivadas





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

no cartório imobiliário com anotações alusivas a índices de ocupação não decorre direito real a tais índices, à ausência não apenas de ato de aprovação de projeto e edificação, mas, também, de lei que confira ao registro tal efeito. Legitimidade da exigência administrativa de adaptação da proposta de construção às regras do Decreto nº 3.046/81, disciplinador do uso do solo, na área do loteamento. Recurso conhecido e provido. (STF, Primeira Turma, Recurso Extraordinário 212780 / RJ, Relator Ministro Ilmar Galvão, julgamento 27/04/1999, DJ 25-06-1999 pp-00030 Ement vol-01956-06 pp-01145)

(...)

Desta forma, o retrocesso verificado contrapõe-se à ideia de ampla proteção voltada à manutenção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, direito este plasmado no art. 191 da Constituição Estadual e que confere legitimidade ao primado da vedação ao retrocesso extraída do próprio texto magno, sendo imperiosa, portanto, a declaração de inconstitucionalidade da legislação atacada, a fim de que seus efeitos maléficos sejam interrompidos.

#### 4. DOS PEDIDOS

##### a) DO PEDIDO LIMINAR

À saciedade demonstrado o *fumus boni iuris*, pela ponderabilidade do direito alegado, soma-se a ele o *periculum in mora*. A atual tessitura do preceito legal, apontado como violador de princípios e regras da Constituição do Estado de São Paulo é sinal, *de per si*, para suspensão de sua eficácia até final julgamento desta ação, evitando-se novas ou maiores degradações ao meio ambiente.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

Está claramente demonstrado que o dispositivo normativo impugnado é inconstitucional por violação aos arts. 111, 144, 180, III, IV e V, 192 e 196 da CE, e do princípio da vedação ao retrocesso ambiental.

O perigo da demora decorre, especialmente, da ideia de que, sem a imediata suspensão da vigência e da eficácia da disposição normativa questionada, subsistirá a sua aplicação. Nas áreas albergadas pelo diploma em testilha poderão ser admitidas ocupações e usos incompatíveis com a relevância e importância ambiental do local, que poderá ser degradado em prejuízo da coletividade, que necessita desse ambiente para a manutenção da sadia qualidade da vida humana.

Basta lembrar que muitos danos ambientais são de difícil, senão de impossível recuperação, guardando relevância para a apreciação da necessidade da concessão da liminar na ação direta de inconstitucionalidade.

Assim, a imediata suspensão da eficácia do dispositivo impugnado evitará a ocorrência de maiores prejuízos, além dos que já eventualmente se verificaram.

De resto, ainda que não houvesse essa singular situação de risco, restaria, ao menos, a excepcional conveniência da medida.

Com efeito, no contexto das ações diretas e da outorga de provimentos cautelares para defesa da Constituição, o juízo de conveniência é um critério relevante, que vem condicionando os pronunciamentos do Supremo Tribunal Federal, preordenados à suspensão liminar de leis aparentemente inconstitucionais (cf. ADIN-MC 125, j. 15.2.90, DJU de 4.5.90, p. 3.693, rel. Min. Celso de Mello; ADIN-MC 568,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA JURÍDICA

RTJ 138/64; ADIN-MC 493, RTJ 142/52; ADIN-MC 540, DJU de 25.9.92, p. 16.182).

À luz deste perfil, requer-se a concessão de liminar para a suspensão, até o final e definitivo julgamento desta ação do art. 162 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, do Município de São Paulo.

**b) DO PEDIDO PRINCIPAL**

Diante de todo o exposto, aguarda-se o recebimento e processamento da presente ação declaratória, para que ao final seja ela julgada procedente, com o reconhecimento da inconstitucionalidade do art. 162 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, o Município de São Paulo, por violação aos artigos 1111, 144, 180, incisos III, IV e V, 192 e 196, da CE/89 e ao princípio da vedação ao retrocesso em matéria ambiental (art. 191, CE).

Requer-se, ainda, sejam requisitadas informações ao Prefeito e ao Presidente da Câmara Municipal do Município de São Paulo, bem como posteriormente citado o Procurador-Geral do Estado para manifestar-se sobre o ato normativo impugnado.

Posteriormente, aguarda-se vista para fins de manifestação final.

Termos em que, aguarda-se deferimento.

São Paulo, 12 de janeiro de 2018.

**Gianpaolo Poggio Smanio**  
**Procurador-Geral de Justiça**

O Estado de S. Paulo

Liminar pode suspender ou adiar 88 empreendimentos imobiliários em SP

## Medida do Tribunal de Justiça derrubou o 'direito de protocolo', que previa que empreendimentos registrados antes da nova Lei de Zoneamento fossem submetidos às regras anteriores

**Circe Bonatelli, Impresso**

07 Abril 2018 | 05h00

Um total de 88 projetos imobiliários pode ter o lançamento suspenso ou postergado na cidade de São Paulo caso seja mantida a liminar do Tribunal de Justiça (TJ) que derrubou, em fevereiro, o chamado 'direito de protocolo'. A estimativa consta em levantamento feito pelo Sindicato da Habitação (Secovi-SP) junto a 38 incorporadoras, que possuem, juntas, uma carteira de 174 projetos programados.

Os empreendimentos afetados somam 19,2 mil apartamentos – o equivalente a 67% dos lançamentos do ano passado na cidade – e representam R\$ 11,2 bilhões em valor geral de vendas (VGV). Do total, 72 projetos tinham lançamento previsto para este ano e 16 para os períodos seguintes. A pesquisa constatou também que existem cinco projetos que já foram lançados recentemente com base no direito de protocolo e agora correm o risco de terem as vendas e as obras embargadas.



De acordo com levantamento do Secovi-SP, do total, cinco projetos já foram lançados e correm risco de terem vendas e obras embargadas Foto: Márcio Fernandes/Estadão

“Há uma insegurança jurídica enorme”, afirma o presidente do Secovi-SP, Flávio Amary. “A demora em se julgar esse assunto tem causado um prejuízo grande para a cidade e para a economia como um todo”, frisa Amary, acrescentando que os empreendimentos afetados têm potencial para gerar 21,6 mil empregos diretos.

O direito de protocolo é praticado há anos na cidade e garantia que os projetos encaminhados para licenciamento antes de mudanças na legislação pudessem ser validados conforme as regras vigentes no momento em que foram protocolados na prefeitura.

Por meio desse instrumento, não seria necessário revisar os projetos encaminhados para licenciamento antes de 2016, quando a lei de uso e ocupação do solo foi alterada, tornando a construção mais restrita em diversos pontos da cidade. Uma das novidades da lei foi a criação de novas zonas especiais de proteção ambiental (Zepam), onde a área construída não pode ultrapassar 10% da área do terreno, o que praticamente elimina a viabilidade econômica dos empreendimentos.

O cerne das críticas do Ministério Público (MP), autor do pedido da liminar acatada pelo TJ, é que a liberação das licenças deve respeitar as restrições



estabelecidas pela nova lei, especialmente nos trechos que passaram a ser classificados como Zepam. Nesses casos, não valeria o direito adquirido de protocolo, que é considerado inconstitucional pelo MP por causar danos nas áreas que ganharam o reconhecimento sobre a necessidade de proteção ambiental.

“Primeiro, porque a licença ambiental não é igual à licença de direito administrativo, mais equivalendo à autorização administrativa. Isso se dá em razão da possibilidade de alteração ulterior do interesse ambiental e da presença constante de conceitos abertos na legislação ambiental”, afirma o Procurador Geral de Justiça, Gianpaolo Poggio Smanio, que assina a petição do MP. “Segundo, porque não há direito adquirido de degradar o meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

**Desfechos possíveis.** Advogados de associações empresariais estimam que o julgamento deverá ocorrer em até 30 dias e estão confiantes na queda, ao menos parcial, da liminar. “A petição fala em vedação de retrocesso ambiental, mas a liminar atacou o direito de protocolo como um todo, sem distinção de zona onde o projeto será realizado”, aponta o advogado Marcelo Terra, do escritório Duarte Garcia, Serra Netto e Terra e membro do conselho jurídico do Secovi-SP.

Para Terra, a derrubada da liminar deve ocorrer em vista dos impactos econômicos causados pela postergação e cancelamento dos projetos e dos danos à segurança jurídica do setor. O advogado também considera a chance de manutenção do veto ao direito de protocolo apenas nas áreas enquadradas como Zepam.

Representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-SP) nesse caso, Olivar Vitale, do VBD Advogados, tem a mesma posição e acrescenta: “Se o veto ficar restrito para as zonas de proteção ambiental, ao menos 90% a 95% dos projetos voltariam a ser aceitos.”

A Procuradoria Geral do município de São Paulo apresentou, em março, a defesa da prefeitura e pediu esclarecimento sobre a abrangência da liminar, pois também entende que o veto do TJ foi mais amplo do que o foco original da petição do MP, que tratava apenas das zonas de proteção ambiental. Pelos cálculos da pasta, a liminar afetou ao menos metade dos 4 mil projetos em análise. “A liminar atingiu, por exemplo, habitação de interesse social, e esse não era o objetivo da ação inicial”, diz a secretária da Habitação, Heloisa Proença.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS  
 MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

**Fls. 4211/4212:** Intime-se o Jurisperito a manifestar-se acerca dos questionamentos do Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.

Após, tornem conclusos para deliberações.

Int.

São Paulo, 05 de junho de 2018.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**Duarte  
Garcia**

Mário Sérgio Duarte Garcia / Marcelo Terra / Mario de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / José Carlos Baptista Puoli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Japur / Paola M. Szanto Mendes dos Santos / Eliane Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnane Sanfins / Anna Christina Jimenez Pereira / Caio Mário Fiorini Barbosa / Douglas Nadalini da Silva / Ricardo Luiz Iasi Moura / Renata Lorena Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Feitosa Lange / Jayr Viegas Gavaldão Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia / Flávio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alckmin Jacob / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Liske / Francisco Capote Valente / Helena Mendonça de Toledo Arruda / Tomaz Henrique Lopes / José Antônio Costa Almeida / José Guilherme G. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Fausto Vaz de Lima / Gabriela Braz Aidar / Gabriela Ordine Frangiotti / Raquel Guerreiro Braga / Bruna G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarolli Filho / Gabriel Bortolato / Debora Lucia Tiemy Sato de Moura / Raphael Bittar Arruda / Marina Primiano Benassi / Marina Capote Valente / Pedro Rizzo Batlouni / Marcella Corrêa Martins / Pedro Augusto Simões da Conceição / André Pereira de Moraes Garcia / Ana Paula Ribeiro Ferreira Costa / Guilherme Afonso Dourado / Marcela de Oliveira Santos / Luciana dos Santos Guerra / Flora Sartorelli Venancio de Souza

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

e **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, por seu procurador ao final assinado, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe, proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, diante do r. despacho de fls. 4255, que determinou a intimação do Sr. Perito para que se manifeste a respeito dos questionamentos do Ministério Público, expõem e requerem o que segue.



Duarte  
Garcia

1. Por meio da petição de fls. 4211/2112, além de requerer a complementação de resposta a quesito anteriormente formulado (quesito “B”), o Ministério Público registra que *“a resposta a tal quesito é fundamental, pois, recentemente, o Tribunal de Justiça de São Paulo suspendeu a aplicabilidade do direito de protocolo nos autos do processo da ação direta de inconstitucionalidade proposta pelo Procurador-Geral de Justiça (doc. anexo). Em verdade, se não for garantido tal direito às demandadas, elas poderão construir no espaço equivalente a 10% dos terrenos, por ser o local uma ZEPAM –Zona de proteção ambiental”*.

2. Com o devido respeito, importante registrar, inclusive para que o Sr. Perito tenha plena ciência dos fatos, que a r. decisão monocrática concessiva da liminar (para suspender o “direito de protocolo”, previsto art. 162 da Lei Municipal n.º 16.402/16), proferida na ADIN n.º **2028122-62.2018.8.26.0000**, foi **REVOGADA** pelo c. Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em sessão de julgamento realizada em 16 de maio de 2018, nos termos do v. acórdão anexo, sob relatoria do Desembargador e Presidente do e. Tribunal de Justiça, Manoel de Queiroz Pereira Calças.

3. Conforme ali consignado,

**“Ação Direta de Inconstitucionalidade. Liminar concedida para suspender o cognominado “direito de protocolo” previsto pelo art.162 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.Plano Diretor Estratégico (PDE). Revogação necessária, na medida em que não identificados os requisitos do fumus boni juris e periculum in mora. Isso porque, a partir-se do pressuposto de que os protocolos efetivados em consonância com a legislação municipal revogada não continham intrínseca mácula de inconstitucionalidade, soa desproporcional, sob o enfoque da vertente da “necessidade”, a restrição imposta pela liminar, em detrimento da segurança jurídica e da tutela da confiança dos administrados. Agravo interno provido, prejudicados os embargos de declaração”**

**Duarte  
Garcia**

4. No mesmo sentido, a declaração de **voto vencedor**, sob lavra do Desembargador Decano, Xavier de Aquino.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 3 de julho de 2018.

**Caio Mário Fiorini Barbosa**  
**OAB/SP nº 162.538**

<https://duartegarcia.sharepoint.com/DIGITAL/31122/31122.079/31122.079.01/31122.079.01.SETIN.043.docx>



---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO**

Ref. Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053

DESAPROPRIAÇÃO

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Réus: FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outros

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação nos autos da ação epigrafada, tendo apresentado o Laudo de Avaliação e esclarecimentos, em atenção à nobre decisão retro, vem, respeitosamente, manifestar-se acerca da petição do Ministério Público de fls. 4.211/4.253:

O Nobre e Douto Promotor de Justiça entende que não houve resposta integral do quesito B (fls.4137), no que tange ao valor do terreno, se não houver reconhecimento do “direito de protocolo”, sendo esse o único questionamento em relação ao Laudo de Avaliação.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Primeiramente cabe salientar que os valores que constam no laudo pericial, ou seja, o valor de **R\$ 138.120.000,00** para terreno do Parque Augusta e o valor de **R\$ 164.170.000,00** para o terreno da Marginal Pinheiros se referem aos cálculos pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO (vide fls. 4.123/4.124).

A suspensão da aplicabilidade do direito de protocolo implica que o projeto do empreendimento seja adaptado à luz da nova legislação de uso e ocupação do solo, mais restritiva. Tal situação demandaria uma nova concepção de empreendimento, distinto daquele proposto pelas partes, que serviu de base para a avaliação pelo método involutivo. Conforme amplamente exposto no laudo pericial, qualquer pequena alteração no projeto hipotético do empreendimento significa alteração no resultado do valor do terreno.

Por essa razão o Perito adotou como referência a avaliação pelo **método comparativo direto de dados de mercado**. Assim sendo, o valor do terreno equivale à tendência do mercado imobiliário vigente à época da confecção da pesquisa. Com isso, afasta-se a variabilidade do método involutivo.

Considerando que o impacto da suspensão da aplicabilidade do direito de protocolo afeta somente os preços daqueles empreendimentos com pedidos de aprovação já protocolados, que perdem os benefícios da legislação anterior, entende o signatário que esse efeito é praticamente mínimo em relação aos preços praticados no mercado de imóveis similares e principalmente naqueles pesquisados no mercado. Os imóveis que serviram de referência de mercado não possuem projetos

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

de empreendimento e seus preços são formados no mercado imobiliário.

A avaliação dos imóveis a partir de valores praticados no mercado imobiliário independe da concepção de um projeto de investimento e, conseqüentemente, dos desdobramentos legais deste projeto.

Assim sendo, reitera-se que os valores dos imóveis avaliados devem ser considerados com base na avaliação pelo método comparativo direto.

Por fim, manifesta ciência em relação à petição da requerida de fls. 4.257/4.274, ou seja, o Tribunal revogou a suspensão do direito de protocolo, tornando superado o pedido de esclarecimento.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 23 de julho de 2018.



---

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**

Engenheiro Civil  
CREA: 0601384643

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO**

Ref. Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053

DESAPROPRIAÇÃO

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Réus: FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outros

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação nos autos da ação epigrafada, tendo apresentado o Laudo de Avaliação e esclarecimentos, vem, respeitosamente, manifestar-se conforme segue:

As partes foram intimadas a dizerem sobre a estimativa de honorários definitivos de fls. 4142/4148. A única parte a fazê-lo foi requerida Albatroz Investimentos. Esta limitou-se a deixar o arbitramento ao critério de Vossa Excelência, observando apenas o limite máximo da estimativa apresentada. Assim sendo, deduz-se que não há oposição ao pedido de honorários formulado.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643**

---

Aparentemente encontram-se esgotados os pedidos de esclarecimentos e complementos do laudo de avaliação.

Portanto, respeitosamente, reitera o requerimento de arbitramento de honorários definitivos de fls. 4142/4148, requerendo o depósito complementar de **R\$ 86.200,00** (oitenta e seis mil e duzentos reais).

Requer também o levantamento dos honorários provisórios já depositados, na quantia de **R\$ 13.000,00** (treze mil reais).

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 23 de julho de 2018.



---

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**

Engenheiro Civil  
CREA: 0601384643





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juiz de Direito: Dr Alberto Alonso Muñoz

Vistos.

**Fls. 4276/4278:** Diga o Ministério Público, em 10 (dez) dias. Após, conclusos para deliberações, inclusive quanto ao pedido de fls. 4279/4280.

Int.

São Paulo, 24 de julho de 2018.

**Alberto Alonso Muñoz**

**Juiz de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**

**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 31 de julho de 2018.

Eu, \_\_\_\_, Lenis Cláudio Rocha, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
 Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP  
 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:  
 sp13faz@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e outro**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**CERTIFICA-SE** que em 31/07/2018 o ato abaixo foi encaminhado ao **portal eletrônico**.

Teor do ato: Vista ao Ministério Público.

São Paulo, (SP), 31 de julho de 2018



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA  
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (autor), por intermédio dos Promotores de Justiça da Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital (PJPP-CAP), a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** (demandada), devidamente representada por seu Prefeito Municipal, por seu Procurador Geral do Município e por seus procuradores abaixo assinados, a **ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (demandada) e a **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (demandada), acompanhadas por seus advogados, com anuência e interveniência da **SAMORCC - SOCIEDADE DE AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO CERQUEIRA CESAR, CONSOLAÇÃO E JARDINS** (*amicus curiae*), do **MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO** (*amicus curiae*), da **AMACON – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS** (*amicus curiae*), de **GILBERTO TANOS NATALINI** (autor popular)<sup>1</sup> e de **SILVIO RODRIGUES**

<sup>1</sup> Autor da ação popular (AP Gilberto Tanos Natalini) nº 1009214-14.2015.8.26.0053, da 10ª VFP/SP.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



(autor popular)<sup>2</sup>, estes devidamente representados por seus procuradores ao final assinados, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** em epígrafe, vêm à presença de Vossa Excelência expor e ao final requerer o seguinte:

1. As Partes e Anuentes informam que, com o propósito de encerrar o presente litígio e outros em curso, assim como para prevenir novas demandas e processos judiciais ou, não, que objetivem, direta ou indiretamente, em face das demandadas ALBATROZ e FLAMINGO, os imóveis objeto das matrículas números 12.952 e 12.953, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP (“Imóveis”), localizados na confluência das Ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado, se **compuseram**, nos termos a seguir aduzidos, perdendo seu objeto o Protocolo de Intenções firmado extrajudicialmente em 4 de agosto de 2017 entre a MUNICIPALIDADE, ALBATROZ e FLAMINGO, com a participação do MINISTÉRIO PÚBLICO.

2. Inicialmente, vale acentuar que, por meio da presente ação civil pública, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO postulou:

A) a condenação solidária das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ à **perda do valor correspondente à área verde** ou à

---

<sup>2</sup> Autor da ação popular (AP Silvio Rodrigues) nº 0032086-11.2013.8.26.0053, desta 13ª VFP/SP.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



**perda da própria área verde do imóvel da matrícula nº 12.953, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP;**

**B) a condenação solidária das demandadas FLAMINGO e ALBATROZ ao pagamento de indenização por danos morais coletivos de até R\$ 500.000,00 por dia, desde 30/12/2013 até a efetiva abertura dos portões do imóvel da matrícula nº 12.953, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP;**

**C) se fosse o caso, determinar que a multa referente ao valor da área verde e a indenização por danos morais coletivos devidos pelas demandadas FLAMINGO e ALBATROZ fossem compensados no momento da aquisição ou desapropriação pela MUNICIPALIDADE dos Imóveis.**

3. Desde 2017, objetivando a solução amigável da questão, com a possibilidade de que os Imóveis sejam destinados à implantação do “Parque Municipal Augusta”, as Partes vêm discutindo alternativas com vistas à **autocomposição e resolução definitiva das diversas questões** tratadas nos presentes autos, nos autos da AP Silvio Rodrigues e nos autos da AP Gilberto Tanos Natalini.

4. Diante da complexidade de eventos necessários à concretização da composição, as Partes e Anuentes têm certo e ajustado por esta autocomposição, que inclui este e outros processos, e que também deverá abranger os Processos Administrativos 2002-0.176.233-8 e 2002-



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



0.176.230-3 junto à MUNICIPALIDADE, bem como a resolução oportuna do inquérito civil 014/2006 PJMAC - Promotoria de Justiça do Meio Ambiente ("IC-PJMAC"), não abrangido neste termo de autocomposição, que deve seguir o seguinte cronograma de atos, na seguinte ordem cronológica ("Cronograma"):

<b>1.</b>	Formalização da autocomposição nos autos da presente ACP e de pedido de extinção por perda de objeto nos das AP Silvio Rodrigues e AP Gilberto Tanos Natalini	Nesta data
<b>2.</b>	Protocolo do requerimento junto à Municipalidade de São Paulo de "Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência" com Doação dos Imóveis ("Requerimento de TDC"), com ressalvas, pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO (direito de protocolo e celebração da presente autocomposição e respectiva homologação)	A ocorrer dentro de 3 (três) dias, contados da presente data
<b>3.</b>	Homologação judicial da presente autocomposição nos autos desta ACP e extinção das AP Silvio Rodrigues e AP Gilberto Tanos Natalini	A ocorrer
<b>4.</b>	Resolução definitiva do IC-PJMAC entre as empresas ALBATROZ e FLAMINGO e o Promotor de Justiça presidente do citado procedimento investigatório	A ocorrer
<b>5.</b>	Trânsito em julgado da decisão homologatória da presente autocomposição, abrangendo o processo da presente ACP, e das decisões extintivas dos processos da AP Silvio Rodrigues e da AP Gilberto Tanos Natalini	A ocorrer
<b>6.</b>	Lavratura da Escritura de Doação dos Imóveis, com pagamento simultâneo do IPTU em aberto e solução, via TAC, das multas ambientais, com transmissão da posse direta dos Imóveis, acompanhada de um laudo conjunto e circunstanciado de seu estado atual, inclusive com levantamento atualizado cadastral das árvores existentes	A ocorrer, após os atos 3, 4 e 5





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



<b>7.</b>	Registro da Escritura de Doação dos Imóveis	A ocorrer
<b>8.</b>	Emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em um total de quatro, uma para cada empresa (ALBATROZ e FLAMINGO), referentemente a cada um dos Imóveis, potencial este calculado de acordo com as regras do PDE/14, seguindo o procedimento previsto no Decreto municipal nº 58.289, de 26 de junho de 2018	A ocorrer
<b>9.</b>	Aprovação, pela Municipalidade, dos projetos básico e executivo e obtenção de todas as licenças urbanísticas e ambientais para o PARQUE MUNICIPAL AUGUSTA para sua implantação pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO, tendo por base o estudo preliminar da SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE, oriundo da compilação de cinco (5) projetos de associações e arquitetos e apresentados publicamente	
<b>10.</b>	Pagamento parcelado pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO em moeda corrente do valor de R\$ 3.600.000,00	A ocorrer

5. Em consonância com o Cronograma, com a ressalva de que isso não representa, sob qualquer aspecto, renúncia aos pedidos das ações judiciais supramencionadas ou renúncia aos projetos de aprovação anteriormente submetidos à MUNICIPALIDADE, que, na visão das empresas, são tecnicamente aprováveis, nos termos da Lei municipal nº 7.805/72, com direito de protocolo recepcionado pelo PDE/14 e pela LPUOS/16, as sociedades ALBATROZ e FLAMINGO protocolizarão, em três dias contados desta data, junto à MUNICIPALIDADE, o Requerimento de TDC dos Imóveis (item 2 do Cronograma), conforme minuta anexa (**Anexo 1**), com fundamento no PDE/14, na LPUOS/16, e no Decreto municipal nº 58.289, de 26 de junho de 2018 (“Decreto TDC”).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



6. Sem prejuízo do procedimento administrativo envolvendo o Requerimento de TDC seguir em tramitação perante a MUNICIPALIDADE, as Partes e Anuentes indicados no preâmbulo desta petição, de modo a viabilizar o cumprimento do Cronograma, requerem ao final a **homologação** da presente **autocomposição**, abrangendo, em autos apartados, além do presente processo, a extinção da AP Silvio Rodrigues e da AP Gilberto Tanos Natalini.

7. A presente **autocomposição** é regida pelo Código de processo civil de 2015 (art. 334 § 11), pela Lei Federal nº 13.140/2015 (art. 32) e pelas seguintes condições e obrigações, livremente ajustadas pelas Partes:

**A)** nos termos do item 6 do Cronograma, as empresas ALBATROZ e FLAMINGO, na qualidade de proprietárias e legítimas possuidoras, e desde que satisfeitas cumulativamente as premissas aqui estabelecidas, mediante doação (com direito de transferência de potencial construtivo na forma da Lei Municipal e calculado de acordo com as regras do PDE/14, seguindo os trâmites do Decreto TDC), transferirão por doação à MUNICIPALIDADE os Imóveis, classificados como ZEPAM pela LPUOS/16, com o propósito de que sobre eles se implante o Parque Municipal Augusta, na forma da Lei paulistana nº 15.941/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



B) nos termos dos itens 9 e 10 do Cronograma, além da Escritura de Doação dos Imóveis, após satisfeitas cumulativamente as premissas aqui estabelecidas, as empresas ALBATROZ e FLAMINGO, como contrapartida aos pedidos formulados pelo Ministério Público nos autos da presente ACP, desde que sejam resolvidos definitivamente o IC-PJMAC (não abrangido neste termo de autocomposição) e os processos da AP Silvio Rodrigues e da AP Gilberto Tanos Natalini, executarão obras e pagarão determinada quantia em dinheiro à MUNICIPALIDADE, até o total (obrigação de fazer e obrigação de pagar em dinheiro) de **R\$ 9.850.000,00 (nove milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)**, da seguinte forma:

i) **R\$ 6.250.000,00** (seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), mediante obrigação de fazer, consistente na realização de serviços necessários à implantação pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO, diretamente ou por intermédio de empresa especializada por elas contratada, do Parque Municipal Augusta, incluindo o restauro dos bens tombados (“Portaria” e “Edificação Remanescente do Antigo Colégio des Oiseaux”, localizados no imóvel da matrícula nº 12.953, conforme Projeto elaborado por Kruchin Arquitetura e já aprovado pelo CONPRESP, nos autos do Processo Administrativo nº 2014.0.255.413-0, composto por 32 plantas e Memorial Descritivo), utilizando as melhores técnicas e materiais, conforme projeto da SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE, incluindo-se o enriquecimento da área





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



verde, no necessário manejo arbóreo e sua respectiva compensação ambiental, se o caso, os projetos básico e executivo e a restauração dos itens tombados, e na construção do Boulevard da Rua Gravataí (estimada em R\$ 250.000,00) tudo devidamente acompanhado pelo CAEx – CENTRO DE APOIO OPERACIONAL À EXECUÇÃO e um técnico (Engenheiro ou Arquiteto) independente, conforme **Anexo 2**, sendo que o Termo de Aceite e Recebimento será de responsabilidade exclusiva da SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, por intermédio do DEPAVE. As obras de implantação do Parque Municipal Augusta serão iniciadas após a emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data em que DEPAVE entregar às empresas ALBATROZ e FLAMINGO os necessários projetos executivos e as respectivas licenças urbanística e ambiental devidamente aprovados. O prazo para conclusão das obras de implantação é de 18 (dezoito) meses, contados a partir do 1º (primeiro) dia subsequente ao prazo para início acima previsto (60 dias). Caso não sejam gastos esses R\$ 6.250.000,00 (seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), as empresas ALBATROZ e FLAMINGO entregarão o valor restante à MUNICIPALIDADE, em 30 (trinta) dias após a entrega definitiva das obras do Parque ou da apuração efetiva do valor devido, o que por último ocorrer;

ii) **R\$ 2.000.000,00** (dois milhões de reais), em moeda corrente e com destinação específica para manutenção temporária (estimada



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



em 2 anos, contados do Termo de Aceite e Recebimento), pela MUNICIPALIDADE, por si ou por terceiro, do Parque Municipal Augusta;

iii) **R\$ 1.600.000,00** (um milhão e seiscentos mil reais), em moeda corrente e com destinação específica para implantação, pela MUNICIPALIDADE, em obras da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), devidamente demonstradas nestes autos no momento oportuno, conforme **Anexo 3**.

B.1) O valor em moeda corrente, no total de R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), será pago pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO à MUNICIPALIDADE em 10 (dez) parcelas mensais, iguais e sucessivas, de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia útil subsequente à emissão, pela MUNICIPALIDADE, da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, nos termos do item 8 do Cronograma, e as demais 9 (nove), no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação;

B.2) Diante das diferentes destinações do valor a ser pago em moeda corrente pelas empresas ALBATROZ e FLAMINGO, conforme exposto na letra "B" acima, de modo a segregá-lo a fim de facilitar seu futuro emprego pela MUNICIPALIDADE e sua fiscalização, cada uma das 10 (dez) parcelas de R\$ 360.000,00





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



(trezentos e sessenta mil reais) será paga por meio de 4 (quatro) depósitos judiciais autônomos, sendo 2 (dois) de cada empresa, perante este MM. Juízo, preferencialmente em contas judiciais com números distintos, na seguinte proporção: i) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para a manutenção do Parque Municipal Augusta; e ii) R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), para obras diversas da MUNICIPALIDADE, conforme **Anexo 3**;

B.3) Os comprovantes de depósito bancário valerão como Recibo. Na hipótese de atraso ou não pagamento das parcelas, sobre o valor vencido e não pago, independentemente de aviso ou notificação, incidirão multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e correção monetária pela Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo - SP, cabendo ao MINISTÉRIO PÚBLICO e/ou à MUNICIPALIDADE a execução nos presentes autos;

B.4) Cada empresa, ALBATROZ e FLAMINGO, responderá, em partes iguais (50% cada), pela (i) execução das obras do Parque Augusta e do Boulevard Gravataí (obrigação de fazer no valor de R\$ 6.250.000,00) e (ii) também pelo valor certo e definido em moeda corrente (R\$ 3.600.000,00).

C) As obrigações das empresas ALBATROZ e FLAMINGO, após o trânsito em julgado da r. decisão homologatória desta autocomposição e advento das demais condições, estão limitadas:



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



i) à execução das obras de implantação do Parque Municipal Augusta e do Boulevard Gravataí até o limite de R\$ 6.250.000,00 (seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), incluindo, exemplificativamente, custos de elaboração de todos os projetos, inclusive os executivos, sob a coordenação da MUNICIPALIDADE (SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE) e fiscalização do MINISTÉRIO PÚBLICO, esta a ser realizada pelo CAEx – Centro de Apoio Operacional à Execução, e por um técnico independente (Engenheiro ou Arquiteto), escolhido pelo MINISTÉRIO PÚBLICO, com oportuna demonstração nestes autos da realização dos serviços por meio de Relatórios técnicos e documentos a serem apresentados mensalmente às empresas FLAMINGO e ALBATROZ, que poderão se manifestar à SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE em até 10 (dez) dias, contados de seu recebimento.

ii) à restauração dos bens tombados nos imóveis (“Portaria” e “Edificação Remanescente do Antigo Colégio des Oiseaux”), localizados no imóvel da matrícula nº 12.953, conforme Projeto elaborado por Kruchin Arquitetura e já aprovado pelo CONPESP, nos autos do Processo Administrativo nº 2014.0.255.413-0, composto por 32 plantas e Memorial Descritivo.

iii) ao pagamento em moeda corrente da quantia acima indicada em valor certo e determinado (R\$ 3.600.000,00), cabendo exclusivamente à MUNICIPALIDADE empregá-la na manutenção





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



do Parque Municipal Augusta e na implantação das demais obras, estas sob a fiscalização do MINISTÉRIO PÚBLICO, a ser realizada pelo CAEx – Centro de Apoio Operacional à Execução.

iv) a assinatura da Escritura de Doação e transferência da posse dos Imóveis, bem como o seu registro.

D) As empresas ALBATROZ e FLAMINGO gratuitamente cederão, quando da Escritura de Doação, à MUNICIPALIDADE, o Projeto de Restauro dos itens históricos tombados existentes no Imóvel da matrícula nº 12.953, supramencionado.

8. Após (i) o trânsito em julgado da **homologação judicial** da presente autocomposição, que abrange, em autos apartados, além da presente, a extinção dos processos AP Gilberto Tanos Natalini e AP Silvio Rodrigues (item 5 do Cronograma e do item 7, letra “a” supra), (ii) a resolução do IC-PJMAC, inclusive com homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo, e (iii) depois de concluído o procedimento administrativo envolvendo o Requerimento de TDC, a ALBATROZ, a FLAMINGO e a MUNICIPALIDADE celebrarão a Escritura de Doação, na forma do Decreto TDC.

9. Concomitantemente à celebração da Escritura de Doação, a ALBATROZ e FLAMINGO quitarão os débitos de IPTU que recaem sobre os Imóveis, bem como, caso já não tenham feito, celebrarão TAC(s) específico(s) com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente,





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



objetivando a liquidação de obrigações resultantes de multas ambientais a elas aplicadas em razão dos Imóveis.

10. Na data da celebração da Escritura de Doação, ALBATROZ e FLAMINGO transmitirão, definitivamente, a posse direta dos Imóveis à MUNICIPALIDADE, livres de pessoas e coisas, no estado constante do Laudo Circunstanciado (com levantamento cadastral atualizado das árvores existentes), conjuntamente por elas confeccionado nos 5 (cinco) dias precedentes.

11. A partir da transmissão definitiva da posse direta dos Imóveis, a MUNICIPALIDADE passará a responder, com exclusividade, pelos encargos que sobre eles recaem, inclusive por sua guarda e conservação.

12. Dentro de 5 (cinco) dias subsequentes à sua lavratura, ALBATROZ e FLAMINGO submeterão, às suas expensas, a Escritura de Doação a registro perante o 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

13. Nos 15 (quinze) dias subsequentes à data em que ALBATROZ e FLAMINGO demonstrarem à MUNICIPALIDADE a concretização do registro da Escritura de Doação, a MUNICIPALIDADE emitirá, em favor de ALBATROZ e FLAMINGO, 4 (quatro) Declarações de Potencial Construtivo



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



Passível de Transferência, sendo uma para cada empresa em cada um dos Imóveis, sempre em partes iguais para as empresas, obedecidos, portanto, seus quinhões na propriedade dos Imóveis.

14. No prazo de 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia útil subsequente à emissão, pela MUNICIPALIDADE, da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, as empresas ALBATROZ e FLAMINGO darão início ao pagamento das parcelas em moeda corrente do valor em moeda corrente, certo e determinado (R\$ 3.600.000,00) à MUNICIPALIDADE.

15. Os autores das AP Silvio Rodrigues e AP Gilberto Tanos Natalini requererão, nos termos das minutas de petições anexas (**Anexos 4 e 5**), em 5 dias contados desta data, a juntada de cópia deste termo nos respectivos autos, com pedido de extinção dos respectivos processos, por perda do objeto, pelos(as) magistrados(as) competentes, ouvindo-se os órgãos do Ministério Público atuantes naqueles feitos.

16. Nos processos abrangidos pelo presente termo de autocomposição, cada uma das demandadas e os anuentes arcarão com as respectivas despesas processuais, assim como com os honorários advocatícios de seus patronos. Eventuais despesas processuais em aberto, inclusive honorários periciais, são de responsabilidade de ALBATROZ e FLAMINGO.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



17. Considerando que, conforme termos de ajustamento de conduta homologados pelo Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo e por este Juízo, nos autos nº 1006191-26.2016.8.26.0053 (MPSP, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e CITIBANK N.A.) e autos nº 1003554-05.2016.8.26.0053 (MPSP, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e UBS AG), desta 13ª Vara da Fazenda Pública, foi destinado e depositado em conta específica o total de US\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões de dólares norte-americanos) para a implantação do Parque Municipal Augusta ou reforma e construção de creches, bem como o constante neste termo, o MINISTÉRIO PÚBLICO concorda com a utilização imediata do valor pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, após o trânsito em julgado da sentença proferida nestes autos, observando-se o seguinte, sem qualquer participação das empresas FLAMINGO e ALBATROZ:

- A) a quantia depositada em conta específica (cerca de R\$ 87.000.000,00) será empregada pelo MUNICIPALIDADE em obras de construção de equipamentos da Secretaria Municipal de Educação (Creches, CEUs - Centros de Educação Unificados e EMEI – Escolas Municipais de Educação Infantil), conforme **Anexo 6**.
- B) a quantia referida no item anterior que for utilizada exclusivamente em obras de CEUs - Centros de Educação Unificados e EMEI – Escolas Municipais de Educação Infantil será prevista no orçamento de 2019 e efetivamente utilizada em obras



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



de construção ou reformas de creches no MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, entre 2019 e 2020.

C) Caso não seja homologado ou não seja executado o presente Termo, a destinação do valor depositado em conta específica será aquela constante nos autos dos processos nº 1006191-26.2016.8.26.0053 e nº 1003554-05.2016.8.26.0053, desta Vara.

18. Diante do exposto, o MINISTÉRIO PÚBLICO, a MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, a ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e a FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com a anuência e interveniência da SAMORCC - SOCIEDADE DE AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO BAIRRO CERQUEIRA CESAR, CONSOLAÇÃO E JARDINS (*amicus curiae*), do MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO (*amicus curiae*), da AMACON – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (*amicus curiae*), de GILBERTO TANOS NATALINI (autor popular) e de SILVIO RODRIGUES (autor popular), requerem a Vossa Excelência:

A) a **homologação** do presente termo de autocomposição, com a resolução do pedido desta ACP, bem como a extinção deste processo com julgamento de mérito, nos termos do art. 487, inciso III, letra *b*, do Código de processo civil de 2015.

B) que a extinção do processo desta ACP **seja considerada sem efeito**, com posterior e regular tramitação do feito, caso:





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



- i) não seja homologado o presente termo de autocomposição nestes autos.
- ii) não sejam extintos os processos da AP Silvio Rodrigues (desta Vara) e da AP Gilberto Tanos Natalini (10ª Vara da Fazenda Pública da Capital).
- iii) não seja resolvido e arquivado definitivamente o IC-PJMAC, inclusive com homologação da respectiva promoção de arquivamento pelo Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo.
- iv) não seja expedida a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência em nome de ALBATROZ e FLAMINGO, com o potencial calculado de acordo com as regras do PDE/14, e segundo o rito previsto no Decreto TDC.
- C) caso **homologado** este termo de autocomposição, seja procedida a **extinção** das obrigações das demandadas ALBATROZ e FLAMINGO, arguidas nos autos desta ACP, após extinção da AP Silvio Rodrigues e AP Gilberto Tanos Natalini, restando, somente, o cumprimento das cláusulas supramencionadas neste termo de autocomposição.
- D) caso **homologado** este termo de autocomposição, seja efetivado o **arquivamento definitivo** do presente processo de ACP e dos autos da AP Silvio Rodrigues, ambas desta Vara, e da AP Gilberto Tanos Natalini, após a demonstração do cumprimento das demais obrigações, especialmente aquelas da





**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



MUNICIPALIDADE quanto à execução das obras referidas no item 7 B, "ii" e "iii", supra.

Nestes termos, de tudo,  
 pedem deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2018.

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça

**JOSÉ CARLOS GUILLEM BLAT**

Promotor de Justiça

**CHRISTIANO JORGE SANTOS**

Promotor de Justiça

**VALTER FOLETO SANTIN**

Promotor de Justiça

**PAULO DESTRO**

Promotor de Justiça

**MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**

**BRUNO COVAS**

Prefeito Municipal

**RUBENS NAMAN RIZEK JÚNIOR**

Secretário Municipal de Justiça

**GUILHERME BUENO DE CAMARGO**

Procurador Geral do Município

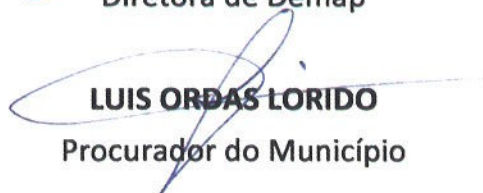


**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**





**MARINA MAGRO MARTINEZ**  
 Diretora de Demap



**LUIS ORDAS LORIDO**  
 Procurador do Município

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
**FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**



**ANTONIO SETIN**  
 Presidente da Setin



**MARCIA BONILHA NOVO**  
 Representante da Albatroz



**MARCELA ARILLA BOCCHI**  
 Representante da Flamingo



**MIGUEL MAIA MICKELBERG**  
 Representante da Flamingo



**MARCELO TERRA**  
 Advogado - OAB-SP 53.205



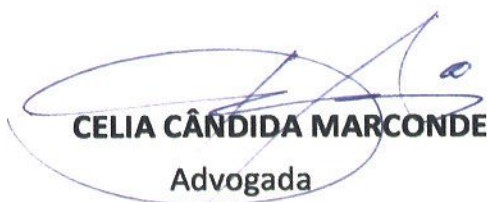
**CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA**  
 Advogado - OAB-SP 162.538



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**



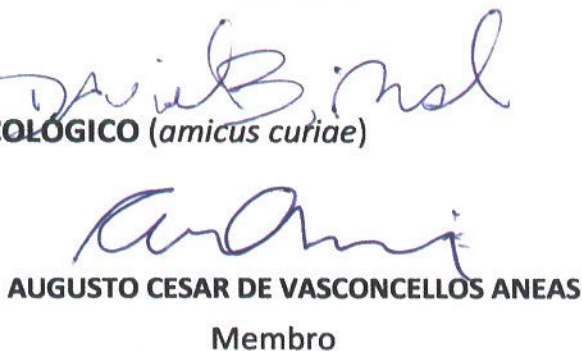
**SAMORCC - SOCIEDADE DE AMIGOS, MORADORES E EMPREENDEDORES DO  
BAIRRO CERQUEIRA CESAR, CONSOLAÇÃO E JARDINS (*amicus curiae*)**

  
**CELIA CÂNDIDA MARCONDES SMITH**  
Advogada

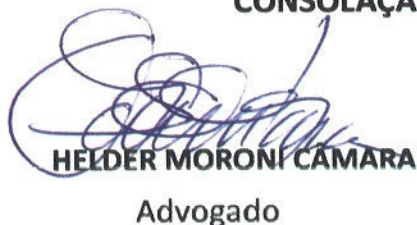
  
**FABIO CANOVA DE SOUZA**  
Membro

**MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO (*amicus curiae*)**

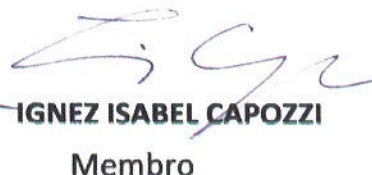
  
**LUIZ GUILHERME DA SILVA GOMES FERREIRA**  
Advogado

  
**AUGUSTO CESAR DE VASCONCELLOS ANEAS**  
Membro

**AMACON – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA  
CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (*amicus curiae*)**

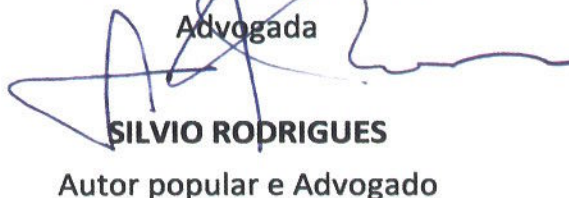
  
**HELDER MORONI CÂMARA**  
Advogado

  
**MARTA LILIA PORTA**  
Presidente

  
**IGNEZ ISABEL CAPOZZI**  
Membro

  
**GILBERTO TANOS NATALINI**  
Autor Popular e Vereador

**MARIA MARLENE MACHADO**  
Advogada

  
**SILVIO RODRIGUES**  
Autor popular e Advogado





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
 ALBATROZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
 FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS



ROL DE TESTEMUNHAS

Termo de autoconposição - Parque Augusta

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053 - 13ª Vara da Fazenda Pública da Capital

Nome	CPF	Assinatura
FABIO CANOVA DE SOUZA	253.135.348-82	
JANDYRA CANOVA DE SOUZA	350.522.718-83	
GILBERTO DE SOUZA	036.027.108-15	
Luciana Lameiro H.	175.288498-12	
JOSÉ AUGUSTO FERREAZ FILHO	623906518-87	
TATIANA BRANCONINI EIXEIRA MEDEIROS	120.144.018-10	
Elaine Langer	041.546.318-40	
JOSE ARNALDO FONSECA DE MELLO	229.433.711-15	ARNALDO FONSECA DE MELLO
Ana Dulce Rêtor Moraes Kunh	223.605.658-34	
Silvia César Barbosa	402.84972568	
Andrey Markini Cabral	241.149.498-13	Andrey Markini Cabral
Gisela Domingues Pedreira	270.967.868-30	Gisela Domingues Pedreira
AUGUSTO CESAR V ALMEIDA	302.762.058-47	
Paulida Silva Toratto	232.113.655-X	
Deuize Froche H.	045.664738-48	
MARLENE WIZ MACEDO	810379298-53	
José Regina de Aquino Kuba	021446398-25	
Heber BSTAR Biella	692789978-20	
Juliano A. M. Moraes	273.119.614-15	
MAGIANA R. BARROS	075.235468-03	
Luiz Henrique de Moraes	346499458-95	
Monora Gomes de Moraes	39887136867	

## ANEXO 1



**Duarte  
Garcia**

www.duarte-garcia.com.br

Mário Sérgio Duarte Garcia / Marcelo Terra / Mário de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / Jose Carlos Baptista Pueli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Jaquir / Paola M Szanto Mendes dos Santos / Flavio Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnase Santini / Anna Cláudia Jimenez Pereira / Cabo Mário Tróia Barbosa / Douglas Madalini da Silva / Ricardo Luiz Iasi Moura / Senata Lorana Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Fentosa Lago / Jayr Viegas Gavalhão Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Escalimandre Duarte Garcia / Flavio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alchém Jacobi / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guarã Benta / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Fiabe / Francisco Capete Valente / Helena Mandonça de Toledo Arruda / Tomas Henrique Lopes / Jose Antônio Costa Almeida / José Guilherme S. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Taustio Vaz de Lima / Gabriela Braz Aida / Gabriela Ordine Frangiotto / Raquel Guorreiro Braga / Bruno G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarelli Filho / Gabriel Bortelato / Dehora Lucia Tiemy Sato de Moraes / Raphael Biltar Arruda / Marina Prunias Benassi / Marina Capote Valente / Pedro Rizzo Ballooni / Marcella Correia Martins / Pedro Augusto Simões da Conceição / André Pereira de Moura Garcia / Ana Paula Ribeiro Ferreira Costa / Guilherme Afonso Dourado / Marcela de Oliveira Santos / Luciana dos Santos Guerra / Flory Sartorelli Venancio de Souza

**À SENHORA COORDENADORA DA COORDENADORIA DE USO DO SOLO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – DEUSO/SMUL/PMSP**

**Referente: Manifestação de Interesse em Doação de Imóvel**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

("ALBATROZ"), inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.981.906/0001-83, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 5º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, e **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("FLAMINGO"), inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.981.901/0001 50, com sede na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, acompanhadas de seus advogados constituídos nos autos da ação judicial abaixo referida, com fundamento nos termos do acordo celebrado no âmbito do processo judicial nº1017163-55.2016.8.26.0053 (doc. 01), ali integralmente especificados, bem como nos artigos 123 e 126 da Lei Municipal nº 16.050/14 e no Decreto Municipal nº 58.289/18, vêm **manifestar interesse ("Manifestação de Interesse") na doação de imóveis** nos termos que seguem:



Duarte  
Garcia

1. A presente manifestação de interesse tem por objeto a doação (“Doação”) conjunta dos seguintes imóveis e respectivas benfeitorias (“Imóveis”):

- Imóvel localizado na Rua Caio Prado, nº 232
- Distrito: Consolação
- Prefeitura Regional: Sé
- Proprietário: ALBATROZ e FLAMINGO, em partes iguais
- SQL nº: 010.014.0438-6
- Área a ser doada: 16.133,00m<sup>2</sup>
- Matrícula n.º 12.953 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
  
- Imóvel localizado na Rua Augusta, nº 344 e 360
- Distrito: Consolação
- Prefeitura Regional: Sé
- Proprietário: ALBATROZ e FLAMINGO, em partes iguais
- SQL nº: 010.014. 0131-1
- Área a ser doada: 7.600,00m<sup>2</sup>
- Matrícula n.º 12.952 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

2. A Doação conjunta tem por finalidade a implantação do parque em planejamento constante do Quadro 7 da Lei Municipal nº 16.050/14, situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

3. Nesta oportunidade, ALBATROZ e FLAMINGO declaram-se cientes de que:

- a) na hipótese de a Doação ser aceita, a lavratura da respectiva escritura ficará condicionada a apresentação da documentação complementar relacionada no Anexo II do Decreto Municipal nº 58.289, de 26 de junho de 2018, no prazo de 30

Duarte  
Garcia

- dias contados da data da publicação no Diário Oficial da Cidade do respectivo comunicado, sob pena de nulidade do processo;
- b) de que o recebimento da Doação estará sujeito à avaliação da oportunidade e conveniência, sob a primazia do interesse público;
  - c) que os Imóveis possuem débitos de IPTU que serão devidamente quitados no momento oportuno para viabilizar a doação, conforme mencionado adiante.
  - d) que os imóveis possuem débitos decorrentes de multas ambientais que serão devidamente quitados conforme definido nos Termos de Ajustamento de Conduta anexos – doc. 2 e 3 – TACs nºs 036/DECONT-G/2017 e 044/DECONT-G/2017, celebrados com a Secretaria do Verde e Meio Ambiente em 20.06.2018 e publicados no D.O.M. em 13.07.2018, objetivando a liquidação de obrigações.
  - e) que os Imóveis possuem restrições de tombamento.

4. Esta Manifestação de Interesse segue acompanhada dos seguintes documentos obrigatórios:

- a) cópia do CNPJ e do contrato social, com eventuais últimas alterações em que conste a indicação dos respectivos representantes legais legitimados (doc. 04);
- b) cópia da Notificação / Recibo do IPTU dos Imóveis do exercício atual (docs. 05/06);
- c) levantamento planialtimétrico (docs. 07/08);
- d) certidões de matrícula dos Imóveis, dentro da validade prevista pelo órgão registrário em relação à data do protocolo desta Manifestação de Interesse (docs. 09/10).

Duarte  
Garcia

5. Outrossim, esta Manifestação de Interesse é instruída com cópia do acordo celebrado no âmbito do processo judicial nº. 1017163-55.2016.8.26.0053, subscrito também pela Municipalidade de São Paulo (doc. 01), que estabelece as condições avençadas para o processamento do presente pedido, aqui merecendo destaque:

- a) a celebração de escritura de Doação dos Imóveis fica condicionada ao trânsito em julgado das decisões judiciais que homologar o acordo no processo n.º 1017163-55.2016.8.26.0053 e que extinguiem os Processos n.ºs 1009214-14.2015.8.26.0053 e 0032086-11.2013.8.26.0053, bem como à homologação do TAC no IC-PJMAC n.º 014/2006 pelo Conselho Superior do Ministério Público;
  - b) este procedimento administrativo deve ser mantido em custódia após o ato correspondente a deliberação do Prefeito, previsto no art. 6º do Decreto Municipal nº 58.289/18. Da mesma forma, CGPATRI não emitirá o *comunique-se* previsto no art. 7º do Decreto em referência enquanto pendentes o trânsito em julgado das decisões judiciais e a homologação do TAC, conforme descrito na alínea acima;
  - c) concomitantemente à celebração da Escritura de Doação, FLAMINGO e ALBATROZ quitarão os débitos de IPTU que recaem sobre os Imóveis;
  - d) a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, calculado de acordo com as regras do PDE/14, deve ser expedida no prazo de 15 (quinze) dias após a apresentação das matrículas atualizadas indicando o registro da Doação;
  - e) o presente requerimento não representa sob qualquer aspecto renúncia aos projetos de aprovação (“Projetos de Aprovação”) em trâmite nos processos administrativos n.ºs 2002-0.176.230-3 e 2002-0.176.233-8 anteriormente submetidos à Municipalidade e que ainda pendem de despacho decisório final;
- e.1) apenas quando expedida a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência restarão prejudicados os Projetos de Aprovação.

**Duarte  
Garcia**

São Paulo, 15 de agosto de 2018.

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Marcelo Terra**

**OAB/SP 53.205**

**Caio Mário Fiorini Barbosa**

**OAB/SP nº 162.538**

**Francisco Ribeiro Gago**

**OAB/SP 228.872**

**Marcella Corrêa Martins**

**OAB/SP 294.806**

<https://duartegarcia.sharepoint.com/DIGITAL/31122/31122.082/31122.082.01/31122.082.01.SETIN.007.docx>



## ANEXO 2







## **ANEXO 3**

**ANEXO 3**

Integrante do acordo nos autos da Ação Civil Pública n. 1017163-55.2016.8.26.0053, perante a 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP

Definição de obras a serem realizadas com a destinação do valor referido no item 7 B iii, eventualmente acrescido do saldo referido no item 7 B i.

<b>OBRA</b>	<b>ESTIMATIVA</b>
1) Reforma da Instituição de Longa Permanência para Idoso - ILPI Canindé	R\$ 220.000,00
2) Implantação do Centro de Convivência Intergeracional - CCInter Tucuruvi	R\$ 1.239.974,64
3) Melhorias em escolas municipais e outros equipamentos públicos, a critério e conveniência da Administração	R\$ 140.025,36 + eventual saldo (item 7 - B i)
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.600.000,00 + eventual saldo (item 7 B i)</b>

## ANEXO 4



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO  
ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos nº 0032086-11.2013.8.26.0053

**SILVIO RODRIGUES**, autor da ação  
popular em epígrafe, expõe e requer o que segue:

1. Na presente data, foi celebrada autocomposição nos autos da Ação Civil Pública n.º 1017163-55.2016.8.26.0053 (a ACP), em trâmite perante este MM. Juízo, conforme cópia anexa (doc. 1).

2. O Termo de Autocomposição ali firmado (do qual o ora Autor participou como anuente), entre outros termos, **regra a futura implantação do Parque Municipal Augusta.**

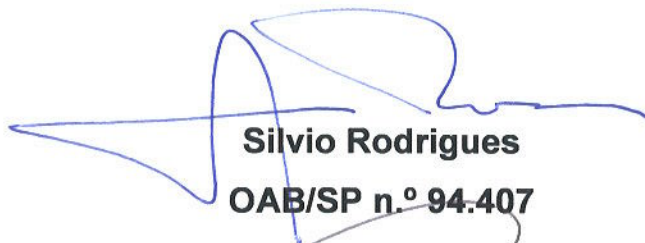
3. O fato, inequivocamente, leva à perda superveniente do objeto da presente Ação Popular e, por conseguinte, do interesse processual.



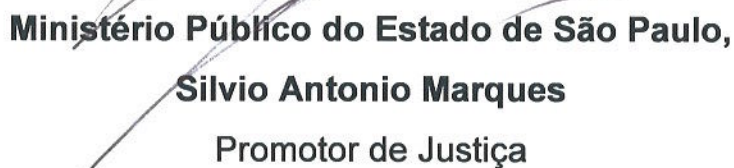
4. Diante disso, com a anuência do Ministério Público, nos termos do art. 485, inc. VI, do CPC/15, respeitosamente requer a extinção do processo, observado o disposto no item 18 do Termo de Autocomposição da ACP.

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2018.



**Silvio Rodrigues**  
OAB/SP n.º 94.407



**Ministério Público do Estado de São Paulo,**  
**Silvio Antonio Marques**  
Promotor de Justiça

## ANEXO 5

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO  
ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos nº 1009214-14.2015.8.26.0053

**GILBERTO TANOS NATALINI**, autor da  
ação popular em epígrafe, expõe e requer o que segue:

1. Na presente data, foi celebrada autocomposição nos autos da Ação Civil Pública n.º 1017163-55.2016.8.26.0053 (a ACP), em trâmite perante a 13ª Vara Fazenda Pública do Estado de São Paulo, conforme cópia anexa (doc. 1).

2. O Termo de Autocomposição ali firmado (do qual o ora Autor participou como anuente), entre outros termos, **regra a futura implantação do Parque Municipal Augusta.**

3. O fato, inequivocamente, leva à perda superveniente do objeto da presente Ação Popular e, por conseguinte, do interesse processual.

4. Diante disso, respeitosamente requer:

a) a intimação do Ministério Público, para que se manifeste a respeito;

b) em seguida, nos termos do art. 485, inc. VI, do CPC/15, a extinção do processo, observado do disposto no item 18, do Termo de Autocomposição da ACP.

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2018.

**MARIA MARLENE MACHADO**  
**OAB/SP n.º 72.587**



## ANEXO 6

## ANEXO 6

Integrante do acordo nos autos da Ação Civil Pública n. 1017163-55.2016.8.26.0053, perante a 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - SP

Definição da destinação do valor referido no item 17 A, B e C

ITEM	RESUMO	UNIDADES	VALOR (R\$)	PROPÓRÇÃO 0 a 3 ANOS	OBSERVAÇÃO
1	DESAPROPRIAÇÃO DE TERRENOS PARA CEIS	22	20.644.986,53	20.644.986,53	Obras com contrato, o que permitirá o início das obras e CEIs com recursos do MEC, atendendo exclusivamente o público de 0 a 3 anos.
2	NOVAS OBRAS CEI/EMEI/CEMEI	7	39.818.770,38	11.311.320,27	Obras com contrato. Inclui valores para desapropriação de terrenos e construção das unidades escolares, sendo 4 EMEIs, 2 CEIs e 1 CEMEI, atendendo exclusivamente o público de 0 a 5 anos. Deste valor, R\$ 11 milhões serão destinados ao público de 0 a 3 anos, que será atendido nos CEIs e no CEMEI.
3	NOVOS CEUS	12	32.293.105,94	9.687.931,78	Recursos que permitirão a retomada das obras de 12 Centros Educacionais Unificados (CEUs), com a continuidade garantida por recursos do Tesouro Municipal. Os CEUs possuem área de convivência, bloco educacional e bloco esportivo-cultural. O bloco educacional corresponde a 61% do investimento a ser realizado nas unidades, conforme informação de SIURB, sendo composto por um CEI (que atenderá crianças de 0 a 3 anos) e uma EMEI (que atenderá crianças de 4 e 5 anos).
	<b>TOTAL</b>		<b>92.756.862,85</b>	<b>41.664.238,58</b>	



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

Folhas 4142/4148 – Considerando o teor dos estudos realizados, a complexidade da perícia realizada e a ausência de oposição à estimativa apresentada a folhas 4142/4148, fixo os honorários periciais definitivos em R\$80.000,00. Providencie, o polo passivo, o respectivo depósito, com o abatimento dos honorários periciais provisórios. Prazo – cinco dias.

Int.

São Paulo, 20 de setembro de 2018.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
**VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

Vistos.

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pela Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social da Capital, promoveu a presente *Ação Civil Pública* em face de **FLAMINGO – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**. Pretende obter :

A) A condenação solidária dos requeridos, excluído o Município de São Paulo, à perda do valor correspondente à área verde ou à perda da própria área verde do terreno de matrícula 12.953, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado entre as ruas Marquês de Paranaguá e Caio Prado, por não terem preservado e mantido a vegetação do local, conforme pelos antigos proprietários, por compromisso firmado nos idos da década de 1970.

B) A condenação solidária das requeridas *Flamingo – Investimentos Imobiliários Ltda* e *Albatroz – Investimentos Imobiliários Ltda*, ao pagamento da indenização por danos morais coletivos;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

Em poucas linhas, a presente Ação Civil Pública, a exemplo do quanto postulado por Silvio Rodrigues, nos autos da ação popular que tramita por este Juízo pelos autos nº 0032086-11.2013.8.26.0053, volta-se à implantação do Parque Augusta, como consequência da perda da área verde que lá existe, em favor do Município. Busca, ainda, o cumprimento das sanções decorrentes do descumprimento das obrigações assumidas pelos antigos proprietários em 1975, considerando sua natureza *propter rem*.

A petição inicial veio acompanhada pelos documentos de folhas 38/18470.

A busca da composição iniciou-se em audiência, com o teor de folhas 1897/1900. Na mesma oportunidade, deliberou-se pelo sobrestamento da ação popular promovida por Silvio Rodrigues (autos nº 0032086-11.2013.8.26.0053). A audiência prolongou-se a folhas 1909/1910, 2201/2202, 2919, 2970/2971).

A defesa veio na modalidade de contestação (folhas 2255/2346), acompanhada por documentos (folhas 2347/2703).

A Municipalidade de São Paulo manifestou a folhas 2704/2705 ausência de interesse em integrar qualquer um dos polos desta relação processual.

A folhas 2996/2998 determinou-se a realização de perícia para avaliação dos imóveis envolvidos em uma das propostas alinhavadas entre as partes ao longo da tentativa de conciliação. Por consequência, veio aos autos o laudo pericial com esclarecimentos.

**MOVIECO MOVIMENTO ECOLÓGICO, SAMORCC –**

**1017163-55.2016.8.26.0053 - lauda 2**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

**Sociedade dos Amigos, Moradores e Empreendedores do Bairro Cerqueira César (Consolação e Jardins) e ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO E ADJACÊNCIAS (AMACON)** ingressaram nos autos, a folhas 2873, como *amicus curiae*.

Por fim, as partes anunciaram a autocomposição amigável nos termos de folhas 4285/4323 e postular sua homologação.

Do essencial, é o *relatório*.

O Ministério Público pautou-se no descumprimento de obrigações assumidas pelos antigos proprietários dos imóveis localizados na confluência das Ruas Augusta, Marquês de Paranaguá e Caio Prado, nos idos de 1975. A tese inicial apega-se à natureza *propter rem* de tais obrigações para dirigir-se contra os atuais proprietários. Labora pela preservação da área verde existente nos imóveis e pelo acesso da população àquele local.

Desde o início do feito, houve grande envolvimento de todas as partes para a busca de uma composição amigável. Afinal, um dos interesses envolvidos no litígio é de natureza coletiva já que envolve questão ambiental.

O clamor social foi trazido aos autos. Associações diversas, inclusive admitidas como *amicus curiae* por este Juízo, desvendaram o anseio pela preservação da mesma área. E foram mais além. Revelaram a necessidade da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

instituição de um Parque aberto ao povo, com a preservação da área verde.

Foram muitos os esforços empreendidos pelas partes na busca da melhor solução para o caso concreto que culminaram com o pedido de homologação.

O fato concreto configura participação coletiva na construção de uma política pública ambiental que assume papel primordial de proteger o meio ambiente e integrar sua proteção aos demais objetivos da vida em sociedade como forma, inclusive, de proporcionar qualidade de vida.

A análise do pedido de homologação não ingressa no mérito do litígio estabelecido entre as partes.

O acordo celebrado a folhas 4286/4304 contou com a participação de associações que representaram moradores de bairro e que militam na defesa do meio ambiente. Foi subscrito na presença de diversas testemunhas e espelha o efetivo interesse social na questão. Revela a concretização efetiva de um dos mais importantes princípios reguladores do Direito Ambiental o qual, por sua significância, merece amplitude. É o princípio da participação popular, que visa a conservação do meio ambiente e se inere em um quadro mais amplo da participação diante dos interesses difusos e coletivos da sociedade .

Participar significa que a opinião de uma pessoa deve ser levada em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
 13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
 VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

conta. É um desafio permanente ensinar a participação. Paulo Affonso Leme Machado relembra os dizeres de José Saramago, Prêmio Nobel de Literatura, no sentido de que *às vezes, as coisas correm melhor no mundo e isso leva-nos a pensar que estamos em paz, mas o mesmo não poderiam dizer os milhões de seres humanos cujas opiniões contam tão pouco que praticamente não se dá por elas. E se de alguma maneira chegam a manifestar-se, os modos de as silenciar não faltam*<sup>1</sup>.

A sociedade fez-se presente mesmo antes da propositura desta ação. Provocou o Ministério Público. Por meio de associações, ingressou nos autos como *amicus curiae*. Associações diversas fizeram-se presentes nas audiências e colaboraram com a serenidade como todos os atos processuais foram praticados. Tornaram-se visíveis, criaram o político, o cívico e colaboraram com uma nova história. Atuaram em defesa dos interesses de toda uma coletividade.

As partes, por sua vez, muito colaboraram para a solução amigável do conflito.

Pois bem.

A leitura cautelosa da autocomposição celebrada entre as partes permite identificar sua regularidade formal e material, à luz da legislação vigente. E mais. Espelha a concretização do interesse coletivo.

---

MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro – 23ª edição, São Paulo:2015, p.125.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA  
VIADUTO DONA PAULINA, 80, São Paulo - SP - CEP 01501-020

Assim sendo, HOMOLOGO o acordo de folhas 4285/4303 (que passam a integrar esta decisão) para que produza seus jurídicos e legais efeitos. Por consequência, JULGO EXTINTA esta Ação Civil Pública, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, nos termos do artigo 487, inciso III, "b", do Código de Processo Civil, com as ressalvas anotadas no item 18 , "B", itens I a IV.

Encaminhe-se cópia desta decisão ao d. Juízo da 10ª Vara da Fazenda Pública para instrução dos autos da Ação Popular promovida por Gilberto Tanos Natalini (nº 1009214-14.2015.8.26.0053).

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da Ação Popular promovida por Silvio Rodrigues (autos nº 0032086-11.2013.8.26.0053) que tramita perante este Juízo.

Publique-se e Intimem-se.

São Paulo, 20 de setembro de 2018

MARIA GABRIELLA PAVLÓPOULOS SPAOLONZI

Juíza de Direito



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**  
 Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP  
 01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:  
 sp13faz@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**CERTIFICA-SE** que em 21/09/2018 o ato abaixo foi encaminhado ao **portal eletrônico**.

Teor do ato: Assim sendo, HOMOLOGO o acordo de folhas 4285/4303 (que passam a integrar esta decisão) para que produza seus jurídicos e legais efeitos. Por consequência, JULGO EXTINTA esta Ação Civil Pública, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, nos termos do artigo 487, inciso III, "b", do Código de Processo Civil, com as ressalvas anotadas no item 18 , "B", itens I a IV. Encaminhe-se cópia desta decisão ao d. Juízo da 10ª Vara da Fazenda Pública para instrução dos autos da Ação Popular promovida por Gilberto Tanos Natalini (nº 1009214-14.2015.8.26.0053). Traslade-se cópia desta sentença aos autos da Ação Popular promovida por Silvio Rodrigues (autos nº 0032086-11.2013.8.26.0053) que tramita perante este Juízo. Publique-se e Intimem-se. São Paulo, 20 de setembro de 2018  
 MARIA GABRIELLA PAVLÓPOULOS SPAOLONZI Juíza de Direito

São Paulo, (SP), 21 de setembro de 2018





Mário Sérgio Duarte Garcia / Marcelo Terra / Mario de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / José Carlos Baptista Puoli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Japur / Paola M. Szanto Mendes dos Santos / Eliane Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnane Sanfins / Anna Christina Jimenez Pereira / Caio Mário Fiorini Barbosa / Douglas Nadalini da Silva / Ricardo Luiz Iasi Moura / Renata Lorena Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Feitosa Lange / Jayr Viegas Gavaldão Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamandré Duarte Garcia / Flávio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Cesar Augusto Alckmin Jacob / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guaritá Bento / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Liske / Francisco Capote Valente / Helena Mendonça de Toledo Arruda / Tomaz Henrique Lopes / José Antônio Costa Almeida / José Guilherme G. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Fausto Vaz de Lima / Gabriela Braz Aidar / Gabriela Ordine Frangiotti / Raquel Guerreiro Braga / Bruna G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarolli Filho / Gabriel Bortolato / Debora Lucia Tiemy Sato de Moura / Raphael Bittar Arruda / Marina Primiano Benassi / Marina Capote Valente / Pedro Rizzo Batlouni / Marcella Corrêa Martins / Pedro Augusto Simões da Conceição / André Pereira de Morais Garcia / Ana Paula Ribeiro Ferreira Costa / Guilherme Afonso Dourado / Marcela de Oliveira Santos / Luciana dos Santos Guerra / Flora Sartorelli Venancio de Souza

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053**

**ALBATROZ – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
**e FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** por sua procuradora, nos autos da **ação civil pública** em epígrafe proposta pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo**, vêm, respeitosamente, em atenção ao r. despacho de *fls. 4325*, veiculado no DJE de 24/09/18, aduzir e requerer o quanto segue.



Duarte  
Garcia

1. Nos termos do r. despacho de *fls. 4325*, os honorários periciais definitivos foram fixados em R\$80.000,00 (oitenta mil reais) e esse MM. Juízo determinou que as empresas requeridas providenciassem no prazo de 5 (cinco) dias o depósito da diferença dos honorários, descontando o valor já adiantado às *fls. 3696/3697*.

2. Assim, em cumprimento ao r. despacho de *fls. 4325*, requerem as petionárias a juntada do incluso comprovante de depósito no valor de R\$67.000,00 (sessenta e sete mil reais).

Termos em que,  
pedem deferimento.

São Paulo, 2 de outubro de 2018.

**Raquel Guerreiro Braga**  
**OAB/SP nº 297.660**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO**  
**GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA**

**Autor: MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO D**

**Réu: Flamingo Investimentos Imobili**

**SÃO PAULO Foro Central - Fazen - Cartório Da 13ª Vara De Faz**

**Processo: 10171635520168260053 - ID 081020000075324039**

**GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO**

**PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL**

**Texto de Responsabilidade do Depositante: complementação hon**  
**orários periciais**

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 71797.838175 1 77200006700000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
ALBATROZ - INVESTIMENTOS IMOBI CNPJ: 07.981.906/0001-83  
TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10171635520168260053, SÃO PAULO Foro Central - Fazen - Cartório Da 13ª Vara De Fazenda Pública 13ª Vara De Fazenda Pública

Sacador/Avalista

Nosso-Número 28365850071797838 | Nr. Documento 81020000075324039 | Data de Vencimento 26/11/2018 | Valor do Documento 67.000,00 | (=) Valor Pago 67.000,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço  
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário  
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 71797.838175 1 77200006700000

Local de Pagamento **PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO** | Data de Vencimento 26/11/2018

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ **BANCO DO BRASIL S/A** | Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 25/09/2018 | Nr. Documento 81020000075324039 | Espécie DOC ND | Aceite N | Data do Processamento 25/09/2018 | Nosso-Número 28365850071797838

Uso do Banco 81020000075324039 | Carteira 17 | Espécie R\$ | Quantidade | xValor | (-) Valor do Documento 67.000,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário  
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000075324039 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento  
(+) Juros/Multa  
(-) Valor Cobrado  
67.000,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
ALBATROZ - INVESTIMENTOS IMOBI CNPJ: 07.981.906/0001-83  
TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10171635520168260053, SÃO PAULO Foro Central - Fazen - Cartório Da 13ª Vara De Fazenda Pública 13ª Vara De Fazenda Pública

Sacador/Avalista

Código de Baixa  
Autenticação Mecânica - **Ficha de Compensação**




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL GUERREIRO BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2018 às 10:35, sob o número WFPA18703935639. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017163-55.2016.8.26.0053 e código 5003A3F.

**Comprovante de pagamento de boleto****Dados da conta debitada / Pagador Final**

Agência/conta: 0350/01280-3 CPF/CNPJ: 07.981.906/0001-83 Empresa: ALBATROZ INV IMOBILIARIOS LTDA

**Dados do pagamento**

Identificação no meu comprovante:

		00190 00009 02836 585006 71797 838175 1 77200006700000	
Beneficiário:	<b>BANCO DO BRASIL S A SETOR P</b>	CPF/CNPJ do beneficiário:	
Razão Social:	<b>BANCO DO BRASIL S A SETOR P</b>	<b>000.004.906-95</b>	Data de vencimento: <b>26/11/2018</b>
			Valor do boleto (R\$): <b>67.000,00</b>
			(-) Desconto (R\$): <b>0,00</b>
			(+) Mora/Multa (R\$): <b>0,00</b>
Pagador:	<b>SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA</b>	CPF/CNPJ do pagador:	(=) Valor do pagamento (R\$): <b>67.000,00</b>
			Data de pagamento: <b>01/10/2018</b>
Autenticação mecânica E63F623F46DA039132D4B7416C17CC6A1F8403B2			Pagamento realizado em espécie: Não

Operação efetuada em 01/10/2018 às 16:34:16 via Sispag, CTRL 399937916000013.

---

**JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELLO DE ANDRADE**  
ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 0601384643

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO**

Ref. Processo nº 1017163-55.2016.8.26.0053

DESAPROPRIAÇÃO

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Réus: FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outros

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação nos autos da ação epigrafada, tendo apresentado o Laudo de Avaliação e esclarecimentos, considerando o depósito dos honorários totais arbitrados, vem, respeitosamente, requerer o levantamento destes, na quantia total de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), abrangendo os provisórios e complementares.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 17 de outubro de 2018.



---

**Jairo Sebastião Barreto Borriello de Andrade**

Engenheiro Civil

CREA: 0601384643





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**

**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 05 de novembro de 2018.

Eu, \_\_\_\_, Lenis Cláudio Rocha, Escrevente Técnico Judiciário.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP -  
BRASIL**

Autos n. 1017163-55.2016.8.26.0053

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público e Social da capital infra-assinado, vem perante este Douto Juízo, nos autos do processo da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** proposta em face de **FLAMINGO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **outros**, vem à presença de Vossa Excelência expor e requerer o seguinte:

1 – Ciente de fls. 4.335 e seguintes, inclusive do depósito dos honorários periciais.

2 – Concordo com o pedido de levantamento dos honorários periciais apresentado pelo ilustre Perito JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELO DE ANDRADE (fl. 4.340).

3 – No mais, necessário se faz certificar a ocorrência do trânsito em julgado da sentença que homologou o acordo de fls. 4.287/4.323 e proceder à juntada da inclusa cópia da sentença da ação popular proposta por GILBERTO NATALINI.

4 – Isto posto, requer o **MINISTÉRIO PÚBLICO**:



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL DA CAPITAL

Rua Riachuelo n. 115, 7º centro, São Paulo – SP – tel. (11) 3119 9542

A) o deferimento do pedido do pedido do ilustre Perito JAIRO SEBASTIÃO BARRETO BORRIELO DE ANDRADE (fl. 4.340).

B) a juntada da inclusa cópia da sentença proferida nos autos da ação popular 1009214-14.2015.8.26.0053, da 10ª Vara da Fazenda Pública da Capital, proposta por GILBERTO NATALINI, que era condição de validade do acordo.

C) que o Cartório certifique o trânsito em julgado da sentença homologatória de fls. 4.326/4.331.

São Paulo, 9 de novembro de 2018.

**SILVIO ANTONIO MARQUES**

Promotor de Justiça



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES**  
**13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA**

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP 01501-020, Fone:  
 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail: sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juíza de Direito: Dr<sup>a</sup> Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi

Vistos.

**I- Fls. 4340:** Defiro. Expeça-se o necessário.

**II- Fls. 4344/4345:** Verifique a Z. Serventia quanto aos pedidos de certificação de trânsito em julgado e traslado formulados pelo Ministério Público nos itens 'b' e 'c' de fls. 4345, providenciando o necessário, se em termos.

Int.

São Paulo, 21 de novembro de 2018.

**Maria Gabriella Pavlóoulos Spaolonzi**

**Juíza de Direito**

*Documento Assinado Digitalmente<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> O presente é assinado digitalmente nos termos do artigo 1º, § 2º, inciso III, alínea "a", da Lei Federal nº 11.419/2006.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA  
DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Ação Civil Pública - autos nº 1017163-55.2016.8.26.0053  
Ministério Público do Estado de São Paulo  
Municipalidade de São Paulo  
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda.  
Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda.

A Municipalidade de São Paulo, por seu procurador que esta assina, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue.

A disponibilização da r. sentença de homologação do acordo entabulado no presente foi feita no Diário de Justiça eletrônico de 05 de outubro de 2018. Considerando a contagem em dias úteis para a interposição de eventuais recursos, tem-se que os 30 dias do prazo legal terminam em 27/11/2018. Em face disso, faz-se iminente a ocorrência do trânsito em julgado da r. sentença, ansiada pelas partes, para desde logo dar início às providências pertinentes ao cumprimento do acordo.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO**

Considerando o item 17 do acordo homologado judicialmente, em que o Ministério Público do Estado de São Paulo concordou com a utilização imediata do valor de conta específica (US\$ 23.600.000,00) pelo Município, para ser empregado em obras de construção e equipamentos da Secretaria Municipal de Educação (Creches, CEUs, EMEI etc.), na conformidade do Anexo 6 do acordo, para constar da previsão do orçamento de 2019, e considerando o trânsito em julgado para as partes, ao que consta, para 28 de novembro próximo, a Municipalidade de São Paulo vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, requerer seja autorizado o imediato cumprimento do quanto referido no mencionado item 17, para a disponibilidade do numerário ao Município e adoção das providências administrativas em seguimento.

Termos em que  
p. deferimento.

São Paulo, 26 de novembro de 2018

Luís Ordás Lorigo  
Procurador do Município – DEMAP 21  
OAB/SP 134.727



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que em cumprimento ao determinado a fl. 4355 expedi mandado de levantamento nº 878/2018, referente aos depósitos de fl. 3696 e 4337 no valor de R\$ 80.000,00 em favor do perito judicial Jairo Sebastião B. B. de Andrade. Nada Mais. São Paulo, 04 de dezembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, IOLANDA YURIKO OYAMA, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS  
 MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que o mandado de levantamento judicial nº 878/2018, de R\$ 80.000,00 foi retirado pelo perito judicial. Nada Mais. São Paulo, 10 de dezembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Paulo Serafim, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 10º andar - sala 1006, Centro - CEP

01501-020, Fone: 3242-2333r2136, São Paulo-SP - E-mail:

sp13faz@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1017163-55.2016.8.26.0053**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS  
 MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Requerido: **Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda. e outros**

**CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 4326/4331 transitou em julgado em 27/11/2018. Nada mais. São Paulo, 14 de dezembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Lenis Cláudio Rocha, Escrevente Técnico Judiciário.