



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESPÍRITO SANTO

12ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória

Rua Raulino Gonçalves, 190 (esquina com a Rua André Carloni, 20) – Enseada do Suá – Vitória – ES – CEP
29.050-405
Tel. 27 3145-5000 – www.mpes.mp.br

Vitória, 03 de setembro de 2021.

OF/PCVT/Nº2877/2021/12ªPCVT

Referência: Notícia de Fato nº 2021.0012.2934-23 (Favor usar esta referência).

A Sua Excelência o Prefeito Municipal de Vitória

SR. LORENZO PAZOLINI

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1927, Bento Ferreira, Vitória/ES, CEP
29050.945

Senhor Prefeito,

Trata-se de Notícia de Fato **GAMPES Nº 2021.0012.2934-23**, instaurada em razão de ter sido encaminhado a esta 12ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória documentação referente ao empreendimento "Reserva Vitória - Parque e Residencial Ilha Vitória e Ilha Trindade" - NOVA CIDADE EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/A.

Através dos ID's 01394798, 01395009, 01395017, 01395020, 01395024, 01395031, 01395038, 01395041, 01395046, 01395049 e 013965053, consta documentação que ensejou a instauração da presente Notícia de Fato.

Através do ID 01426244, consta ofício encaminhado ao Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente – CAO, solicitando a realização de uma análise técnica acerca do empreendimento "Reserva Vitória - Parque e Residencial Ilha Vitória e Ilha Trindade" - NOVA CIDADE EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/A, verificando se o mesmo está sendo construído em conformidade com as normas ambientais e urbanísticas vigentes.

Através do ID 01495136, consta pedido de providências formulado pela Associação de Moradores e Proprietários da Ilha do Boi – AMPIB, com relação ao empreendimento "Reserva Vitória - Parque e Residencial Ilha Vitória e Ilha Trindade".

Através do ID 01510643, consta ofício encaminhado ao Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente – CAOAA, encaminhando a documentação protocolada pela AMPIB, a fim de que possa compor as peças de análise.

Através do ID 01513072, consta ofício encaminhado para a Prefeitura Municipal de Vitória, solicitando informações e providências acerca do empreendimento "Reserva Vitória - Parque e Residencial Ilha Vitória e Ilha Trindade" - NOVA CIDADE EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/A, esclarecendo se o mesmo está sendo construído em conformidade com as normas ambientais e urbanísticas vigentes.

Através do ID 01514450, consta ofício encaminhado ao Representante da Pessoa Jurídica Nova Cidade Empreendimentos e Participações S/A, solicitando o encaminhamento do memorial descritivo do projeto modificativo do Empreendimento atual ("Reserva Vitória - Parque e Residencial Ilha Vitória e Ilha Trindade"), no que tange as edificações Ilha Vitória, Ilha Trindade e ao parque urbano, para que possa ser averiguado as características da infraestrutura urbana, do partido urbanístico e do loteamento, da melhor forma possível, tendo como subsídio atinente a demanda do caso proposto.

Através do ID 01581022, consta informações prestadas pela Prefeitura Municipal de Vitória.

Nesta senda, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, por meio do Of. Nº 4098/2021–SEMMAM/GAB, ressaltou que: a) a Implantação do Loteamento Nova Cidade, localizada na Rua Marília Scarton Coutinho e na Rua Victor Civitá, Gleba X1, Enseada do Suá, Vitória-ES, possui sua devida Licença Municipal de Instalação - LMI, concedida para execução da demolição do piso, limpeza do terreno, retirada das Leucenas e escavação de valas, obtida por meio do processo administrativo nº 5160504/2018; b) em vistoria técnica foi identificado o descumprimento de condicionantes da Licença Municipal de Instalação, fato registrado no Parecer Técnico nº 630/2021 – SEMMAM/GCA/CLA; e c) Apenas o terreno com área real medida e escriturada de 5.377,44 m² - Edifício Ilha Vitória-, possui Licença Municipal Prévia Ambiental, com validade até 12 de abril de 2025.

Ademais, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade, através do expediente OFÍCIO Nº 470/2021 - SEDEC/GAB, esclareceu que: a) o imbróglgio gira em torna da necessidade ou não de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinha – EIV para a construção do empreendimento "Reserva Vitória - Parque e Residencial Ilha Vitória e Ilha Trindade" - NOVA CIDADE EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/A; b) a aprovação do loteamento Nova Cidade foi realizada através do Decreto nº 12.171 de 30 de dezembro de 2004; c) o loteamento Nova Cidade foi aprovado com base na Lei Federal nº 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e na Lei Municipal nº 4.167/94 - Plano Diretor Urbano vigente a época; d) A Lei Municipal nº 4.167/94 não enquadrava loteamentos como empreendimentos sujeitos a Relatório de Impacto Urbano (RIU) (art. 71), instrumento similar ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como foi denominado a partir do Plano Diretor Urbano de 2006; e) para o desenvolvimento do desenho do loteamento, o Município emitiu diretrizes urbanísticas a partir da solicitação realizada pelo empreendedor através do processo nº 2540331/2002; f) após a aprovação do loteamento pelo município os lotes foram registrados individualmente em 02 de agosto de 2005 no Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona de Vitória com matrículas em sequência a partir de 60.013 a 60.026; g) Em 2019, o empreendedor apresentou proposta de projeto modificativo para parte do loteamento aprovado a ser analisado e aprovado pelo Município. O projeto modificativo apresentado não alterou o quantitativo de áreas aprovadas e registradas como públicas e privadas no RGI; h) a proposta de modificação apresentada transforma espaços destinados ao uso de veículos motorizados – sistema viário, para o uso de pedestres em um mix de vias de pedestres e áreas livres de uso público; i) as alterações em projetos de loteamento já registrados são normatizadas pela Lei nº 6.766/79, em seu art. 28¹; j) no Plano Diretor Urbano vigente (Lei nº 9.271/2018) somente são enquadrados como empreendimentos geradores de impacto de vizinhança, sujeitos à análise prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), loteamentos com área parcelável de gleba, igual ou maior que 100.000m² (art.67); k) considerando que o loteamento em questão possui 12 lotes dispostos em 04 quadras, com área total de 29.379,00m², não há exigência legal para apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); l) o projeto modificativo do loteamento em questão foi aprovado

¹ Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

através do Processo nº 3727706/2019, atendendo o Plano Diretor Urbano de Vitória (Lei 9271/18) em especial a Seção V - Dos processos de aprovação e subseção I - Da aprovação dos projetos.

Através do ID 01585089, consta ofício encaminhado ao Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente – CAO, enviando a documentação protocolada pela Municipalidade, a fim de que possa compor as peças de análise.

Através do expediente GAMPES nº 2021.0015.5437-30 (ID 01608332), consta informações prestadas pelo Representante da Pessoa Jurídica Nova Cidade Empreendimentos e Participações S/A.

Através do ID 01608500, consta ofício encaminhado ao Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente – CAO, enviando a documentação protocolada empresa, a fim de que possa compor as peças de análise.

É o relato do necessário.

Considerando que em vistoria técnica realizada no empreendimento pela Municipalidade foi identificado o descumprimento de condicionantes da Licença Municipal de Instalação, fato registrado no Parecer Técnico nº 630/2021 – SEMMAM/GCA/CLA;

Considerando que o empreendimento, em informações prestadas através do expediente GAMPES nº 2021.0015.5437-30, esclareceu que:

Em 2019, a Nova Cidade Empreendimentos apresentou uma proposta de modificar as áreas públicas do loteamento, seguido as diretrizes atuais da Prefeitura Municipal de Vitória de valorizar o pedestre na cidade, criando espaços de qualidade. Com isto, alinhado com a equipe técnica da prefeitura, alterações foram executadas no projeto original do loteamento, modificações essas que se encontram refletidas no Projeto modificativo aprovado pela PMV em 01.12.2020, através do processo nº 3727706/2019, conforme se depreende das plantas de parcelamento, constantes em anexo.

O projeto modificativo manteve a área destinada a uso privado e público, entretanto, alterou o uso das referidas áreas de forma a agregar valor por meio de uma urbanização mais alinhada com as ideologias da Cidade, atendendo assim às demandas da gestão municipal no que tange à mobilidade urbana.

O projeto modifica o loteamento original aprovado em 2004, mantendo a doação de 35% da área de sua propriedade para uso público, em atendimento às normas vigentes.

A Nova Cidade Empreendimentos, quando da execução da infraestrutura do loteamento, decidiu por ir além de sua obrigação legal e ampliou os investimentos para revitalizar toda a região.

[...].

De maneira geral, a proposta de modificação apresentada transforma espaços destinados ao uso de veículos motorizados – sistema viário, para uso de pedestres, num mix de vias de pedestres e áreas livres de uso público para que ali se transforme num espaço de convivência e lazer para usufruto da comunidade, numa lógica de cidade mais sustentável.

No loteamento aprovado foram destinados 9.238,43m² para o sistema viário e 2.324,25m² para áreas livres de uso público. No projeto modificativo, permanece o quantitativo estabelecido para áreas livres de uso público acrescido um total de 4.776,85m² para uso patronal referente ao somatório das áreas de 3 vias de pedestres: VP-1, VP-2 E VP-3 que, somadas as áreas livres de uso público, perfazem um total de 7.101,10m².

[...].

Considerando que o projeto modificativo transformou espaços destinados ao uso de veículos motorizados – sistema viário, para uso de pedestres, conforme quadros comparativos que seguem:

QUADRO DE ÁREAS			
QUADRAS / LOTES	LOTE / UNID.	%	ÁREA (m ²)
RM - 1 (RESID. MULTIFAMILIAR)	05	19,907	8.816,90
RM - 2	04	29,704	10.714,05
RM - 3	04	17,006	7.686,64
UM-1	01	4,782	2.161,41
TOTAL DE USO PRIVADO	14	64,999	29.379,00
VC - 1 (VIA COLETORA)	01	6,206	2.804,88
VC - 2	01	7,915	3.577,42
VL - 1 (VIA LOCAL)	01	1,276	576,73
VL - 2	01	5,043	2.279,40
SUB-TOTAL 01	04	20,439	9.238,43
RECUB NA RM - 1	01	2,400	1.064,82
RECUB NA RM - 2	02	4,518	2.042,25
RECUB NA RM - 3	01	2,502	1.130,91
SUB-TOTAL 02	04	9,420	4.237,98
AL - 1 (ÁREA LIVRE)	01	3,982	1.799,99
AL - 2	01	0,976	395,75
AL - 3	01	0,284	128,51
SUB-TOTAL 03	03	5,142	2.324,25
TOTAL DE USO PÚBLICO	-	35,001	15.820,66
ÁREA DO LOTEAMENTO (GLEBA X1)		100,000	45.199,66

Figura 1 - Quadro de áreas do projeto original

QUADRO DE ÁREAS				
TIPO	QUADRAS	LOTES	%	ÁREA (m ²)
ÁREA DE USO PRIVADO	RM-1	5	19,51	8.816,90
	RM-2	2	23,70	10.714,05
	RM-3	4	17,01	7.686,64
	UM-1	1	4,78	2.161,46
TOTAL DE USO PRIVADO		12	65,00	29.379,05
ÁREA LIVRE	AL-1	1	2,27	1.027,13
	AL-2	1	2,59	1.168,61
	AL-3	1	0,28	128,51
SUBTOTAL 1		3	5,14	2.324,25
VIA LOCAL	VL-1	1	16,86	7.620,60
VIA PEDESTRES	VP-2	1	4,70	2.122,14
	VP-3	1	8,30	3.753,61
SUBTOTAL 2		3	29,86	13.496,35
TOTAL DE USO PÚBLICO		6	35,00	15.820,60
ÁREA TOTAL (DO LOTEAMENTO)			100,00	45.199,65

Figura 3 - Quadro de áreas do projeto modificativo

Classificação das áreas	Loteamento aprovado	Projeto modificativo	Área por tipo de uso no projeto modificativo
Área livre de uso público	2.324,25m ²	2.324,25m ²	7.101,10m ² para uso de pedestres
Vias de pedestres	0	4.776,85m ²	
Vias para veículos motorizados e calçadas	9.238,43m ²	4.711,79m ²	4.711,79m ² para o uso de veículos

Figura 2 - Quadro comparativo - Projeto original e projeto modificativo

Considerando que a Lei Federal nº 6.766/79 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano -, em seu art. 17, estabelece que “os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei”;

Considerando que a Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade -, em seu art. 2º, inciso II, estabelece que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Considerando que a participação pública nos processos de tomada de decisões ambientais está presente no Acordo Regional sobre o Acesso à Informação, Participação Pública e

Acesso à Justiça em Assuntos Ambientais na América Latina e no Caribe – conhecido como Acordo de Escazú, que entrou em vigor no dia 22 de abril de 2021, em uma celebração organizada de forma virtual pela Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL), a Comissão Regional das Nações Unidas encarregada da Secretaria do Acordo e autoridades dos governos que assinaram e ratificaram o instrumento legal²³;

Considerando que o melhor modo de tratar as questões ambientais é com a participação de todos os cidadãos interessados, em vários níveis. No plano nacional, toda pessoa deverá ter acesso adequado à informação sobre o ambiente de que dispõem as autoridades públicas, incluída a informação sobre os materiais e as atividades que oferecem perigo a suas comunidades, assim como a oportunidade de participar dos processos de adoção de decisões. Os Estados deverão facilitar e fomentar a sensibilização e a participação do público, colocando a informação à disposição de todos. Deverá ser proporcionado acesso efetivo aos procedimentos judiciais e administrativos, entre os quais o ressarcimento de danos e recursos pertinentes, conforme dispõe o Princípio 10 da Declaração do Rio sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992⁴; e

Considerando que o princípio da informação é um dos mais importantes do direito ambiental, ao cominar a transparência e a moralidade aos atos da administração pública, garantindo a todos, indistintamente, o direito de acesso a todas as informações, como fator crucial para se promover o desenvolvimento de forma sustentável, por meio do uso eficiente dos sistemas de indicadores de sustentabilidade (Direito Ambiental Brasileiro - Ed. 2021. Autor:Talden Farias, Terence Trennepohl. Editor:Revista dos Tribunais. COMPLEXIDADE, RACIONALIDADE E OS PRINCÍPIOS DO DIREITO AMBIENTAL. Página RB-3.4.

<https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/169436284/v2/page/RB-3.4>).

² Informação disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/125495-cidh-e-onu-direitos-humanos-celebram-entrada-em-vigor-do-acordo-de-escazu>. Acesso em: 03.09.2021

³ O Acordo Regional sobre o Acesso à Informação, Participação Pública e Acesso à Justiça em Assuntos Ambientais na América Latina e no Caribe – conhecido como Acordo de Escazú, pode ser acessado através do seguinte link: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/43611/S1800493_pt.pdf. Acesso em: 03.09.2021

⁴ Informação disponível em: < https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao_rio_ma.pdf>. Acesso em: 03.09.2021

Assim, visando instruir o presente feito, sirvo-me do presente para **SOLICITAR**, no prazo de 15 (quinze) dias: i) informações acerca das providências adotadas pela Municipalidade em decorrência do descumprimento de condicionantes da Licença Municipal de Instalação pelo empreendimento "Reserva Vitória - Parque e Residencial Ilha Vitória e Ilha Trindade"; e ii) a justificativa pelo qual ocorreu o alinhamento que ocasionou na redução do espaço destinado ao uso de veículos motorizados – sistema viário – para o aumento do espaço de pedestres, com o encaminhamento de toda a documentação correspondente, em especial o nome dos participantes do alinhamento; o estudo de que a alteração não irá realizar prejuízo a mobilidade urbana; e informações sobre a consulta da população local acerca da modificação supramencionada.

Atenciosamente,

MARCELO LEMOS VIEIRA
PROMOTOR DE JUSTIÇA



Documento assinado digitalmente por **MARCELO LEMOS VIEIRA**, em **03/09/2021** às **16:49:12**.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site **<https://validador.mpes.mp.br/>** informando o identificador **TRB6MJUS**.
