



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA PARAÍBA**  
**Promotoria de Justiça de João Pessoa**  
**43º Promotor de Justiça – Meio Ambiente e Patrimônio Social**

Proc. nº 001.2023.062829

**INQUÉRITO CIVIL**  
**PORTARIA Nº 13/43º PJ - JOÃO PESSOA/2023**

A 43ª Promotora de Justiça de João Pessoa, com atribuições na Tutela do Meio Ambiente e Patrimônio Social, com fundamento nos artigos 129, III, da Constituição Federal; 131, parágrafo único, “a”, da Constituição Estadual; 8º, §1º, da Lei Federal nº 7.347/1985; 25, IV, “a”, e 26, da Lei Federal nº 8.625/1993 e 37, IV, “b”, 38, 39 e 54, da Lei Complementar Estadual nº 97/2010; e 5º, 6º, 7º, II, e 8º, da Resolução CPJ nº 04/2013,

**CONSIDERANDO** que 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 (art. 225, caput, da CF);

**CONSIDERANDO** que 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 (art. 182, caput, da CF);

**CONSIDERANDO** 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 (art. 225, § 3º, da CF c/c Lei Federal nº 6.938/1981);

**CONSIDERANDO** que o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, §1º, da CF);

**CONSIDERANDO** que o art. 25 do Plano Diretor municipal, na seção II, Da Orla Marítima, descreve a proteção à orla marítima e quadras de João Pessoa/PB em relação à altura máxima permitida para as edificações (art. 25, caput e incisos I e II, do Plano Diretor do Município de João Pessoa-PB);

**CONSIDERANDO** que aportou, no âmbito desta Promotoria de Justiça, Notícia de Fato registrada sob o nº 001.2023.013532, em virtude de denúncia formulada por ARIMARCEL PADILHA, via correio

eletrônico, acerca da existência de irregularidades na construção do Edifício JADY MIRANDA, localizado na Av. Cabo Branco, Cabo Branco, João Pessoa, no que se refere à sua altura máxima permitida;

**CONSIDERANDO** que, os presentes autos foram remetidos ao Engenheiro Ambiental com atuação nesta Promotoria de Justiça, para a realização de inspeção *in loco*, a fim de aferir as irregularidades noticiadas e, a teor do Relatório de Vistoria Técnica nº 053/2023 “a edificação Jady Miranda, ultrapassará a altura máxima em ambas as metodologias utilizadas.”

**CONSIDERANDO** que, a SEPLAN/JP foi instada a prestar informações acerca dos indícios de desconformidade de altura máxima permitida em relação ao empreendimento Edifício JADY MIRANDA, além de fornecer os devidos documentos que se reportem às medidas de fiscalização, repressão e regularização adotadas e/ou por adotar pela pasta (Ofício nº 500/43º PJ – João Pessoa/2023);

**CONSIDERANDO** que, por meio do Ofício nº 0267/2023 – GS/SEPLAN, datado de 27 de outubro de 2023, a pasta prestou as seguintes informações, consignadas em despacho de lavra da Diretoria de Controle Urbano (Protocolo nº 114.880/2023) “foi realizada vistoria no dia 05/10/2023 pela Divisão de Fiscalização da SEPLAN, onde foi verificado que apenas o bloco de R5- 2 (subsolo + térreo + 04 pavimentos tipo + cobertura) estava construído, com divergências entre a situação aprovada e a situação existente. Ocorre que foi possível constatar que o imóvel, na face voltada para Av. Cabo Branco, encontra-se com a altura total (até a laje da cobertura) de 15,08 m (...), “Ressalta-se que foi relatado pelo engenheiro da obra, Sr. Gabriel Guimarães, que o nível zero de referência do térreo foi a Av. Edvaldo Bezerra Cavalcanti Pinho, o que justificaria o desnível entre o nível do pavimento térreo e a calçada da Av. Cabo Branco, uma vez que o projeto não considerou a topografia do terreno. Entretanto, visto que o imóvel encontra-se em desacordo com o projeto aprovado, a demanda foi encaminhada para autuação e embargo.”

**CONSIDERANDO** que o Noticiado apresentou Petição solicitando desembargo imediato da obra, nos seguintes termos, em síntese: “o cálculo incorreto do recuo frontal da obra, que alegou-se ser de 8,00 metros em vez dos reais mais de 15,00 metros demonstra que todos os cálculos do engenheiro fiscal foram equivocados.”

**CONSIDERANDO** que o imóvel possui Alvará de Construção nº 2019/000175, aprovado em 25 de março de 2019, através do processo nº 2018/126941, além de processo de Substituição de Projetos de nº 2019/050813, o qual foi aprovado em 04 de maio de 2022;

**CONSIDERANDO** que, segundo manifestação técnica da SEPLAN/JP “o referido empreendimento, refere-se a um prédio Multifamiliar (R5-2/R6), com a seguinte tipologia: R5-2 (subsolo + térreo + 04 pavimentos tipo + cobertura), com altura aprovada +16,80m (h= até a coberta do pavimento de cobertura); e R6 (subsolo + térreo + 05 pavimentos tipo + cobertura), com altura aprovada +19,60m,

localizado na primeira quadra. O pavimento térreo aprovado, tem cota de nível 0,00m e cada pavimento aprovado com pé-direito de 2,68m mais laje de 0,12m.”

**CONSIDERANDO** o aporte de Relatório de Desconformidade do Edifício emitido pela Secretaria de Planejamento do município de João Pessoa/PB, SEPLAN/JP, que consigna “Recomenda-se que o requerente protocole um processo de “AS BUILT”, para que o setor competente, verifique se o imóvel atende ao gabarito de altura máximo permitido, conforme ART. 25 do Plano Diretor Municipal e Decreto nº 9.718/2021, e acesso da DIFIS ao pavimento de Cobertura, para a finalização e parecer da vistoria fiscal.”;

**CONSIDERANDO** que, a Prefeitura Municipal e a empresa (Porto Bello Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA) firmaram Termo de Compromisso que tem como objeto a liberação parcial da obra referida;

**CONSIDERANDO** que, o Setor de Engenharia Civil/Ambiental desta Promotora, por meio do Parecer Técnico nº 076/2023, consignou “De acordo com o relatório de identificação de desconformidade emitido pela Secretaria de Planejamento do município de João Pessoa/PB, SEPLAN, fl. 97, IC 001.2023.092829, a edificação Jady Miranda da empresa Porto Bello Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, possui análise de desconformidade em relação ao limite de altura máxima inconclusiva. Por isso, a SEPLAN, aguarda “as built” para análise final. Por essa razão, não foi possível mensurar o dano ambiental oriundo da construção dessa edificação.”

**RESOLVE** converter a presente Notícia de Fato em **INQUÉRITO CIVIL**, determinando a realização das seguintes **diligências**, por servidor efetivo (artigo 9º, §1º, Resolução CPJ nº 04/2013), a quem incumbe, ainda, além de secretariar esta investigação, realizar as **comunicações** ao Centro de Apoio Operacional e as **publicações**, por extrato, no Diário Oficial Eletrônico:

1. **Publique-se**, na forma do art. 8º, inciso VI, da Resolução CPJ nº 04/2013, com o seguinte resumo: “**TUTELA DO MEIO AMBIENTE E DA ORDEM URBANÍSTICA- EDIFÍCIO JADY MIRANDA - ART. 25, DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL – GABARITO DE ALTURA – LOCALIZAÇÃO: AV. CABO BRANCO, CABO BRANCO, JOÃO PESSOA**”

2. **Requisite-se**, por ofício, com cópia desta Portaria, à **SEPLAN/JP**, que, no prazo de **10 (dez) dias úteis**, ofereça (**a**) manifestação circunstanciada acerca do processo de “AS BUILT” apresentado pela empresa investigada e consequente parecer da vistoria fiscal, bem como forneça os devidos documentos de comprovação.

3. **Comunique-se** aos interessados;

João Pessoa, na data da assinatura eletrônica.

**Cláudia Cabral Cavalcante - 43º PROMOTORA DE JUSTIÇA DE JOÃO PESSOA**  
(em substituição)