



Número: **0803989-54.2025.8.15.0731**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **Vara de Feitos Especiais da Capital**

Última distribuição : **17/09/2025**

Valor da causa: **R\$ 5.000.000,00**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DA PARAIBA (AUTOR)			
CONDOMINIO RESIDENCIAL GARNIER RESIDENCE (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
12672 9043	17/11/2025 13:17	Decisão	Decisão

ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
VARA DE FEITOS ESPECIAIS DA CAPITAL

PROC. Nº 0803989-54.2025.8.15.0731

DECISÃO

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA PARAÍBA, por seu representante legal, ajuizou AÇÃO CIVIL PÚBLICA com pedido liminar em face do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARNIER RESIDENCE, pessoa jurídica de direito privado, buscando a adoção de medidas cabíveis em razão de graves irregularidades urbanísticas e ambientais constatadas na edificação do empreendimento. A ação visa a reparação de dano urbanístico (e seus reflexos ambientais) decorrente da notória extrapolação do gabarito máximo de altura estabelecido para a zona costeira do Município de Cabedelo.

A presente Ação Civil Pública foi ajuizada em 11 de junho de 2025, buscando a tutela da ordem urbanística e do meio ambiente contra o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARNIER RESIDENCE, sob alegação da edificação ter sido construída em notório desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação do solo, mormente pela extrapolação do gabarito máximo de altura estabelecido para a zona costeira de Cabedelo, **desrespeitando normas da Constituição Estadual da Paraíba (Artigo 229) e da Lei Complementar Municipal nº 031/2011.**

Conforme apurado no Inquérito Civil nº 014.2024.002316, o empreendimento, localizado no 3º Trecho da orla marítima de Cabedelo, desrespeitou o padrão urbanístico cogente, atingindo 35,20 metros de altura quando o limite máximo autorizado pela Lei Complementar Municipal nº 031/2011 e a Constituição Estadual (Artigo 229) é de 30,25 metros. Verificou-se, ainda, a ausência de *Habite-se* e a construção em desconformidade com o projeto aprovado.

No id. 123331109 consta decisão do juízo da 4ª Vara Mista de Cabedelo, declinando a competência para este juízo agrário.



A redistribuição a este Juízo da Vara de Feitos Especiais da Capital, com fulcro no art. 174 da Lei de Organização Judiciária do Estado, que atualmente exerce as funções da Vara de Conflitos Agrários, *vejamos*:

Art. 174. Compete à Vara de Conflitos Agrários processar e julgar:

I – as ações cíveis e criminais oriundas de conflitos agrários e fundiários em todo o Estado, bem como os procedimentos judiciais concernentes a essas questões;

II – as matérias contenciosas e administrativas referentes a assuntos ambientais, independentemente da presença de interesses difusos, coletivos ou individuais homogêneos, que tenham como fim o resguardo e o controle do meio ambiente ou apuração de agressões ao mesmo.

§1º. Compete ao juiz da Vara de Conflitos Agrários fazer-se presente no local do litígio, sempre que essa medida seja necessária à eficiente prestação jurisdicional.

§2º. Cabe ao juiz da Vara de Conflitos Agrários cumprir carta precatória relativa à matéria de sua competência.

A declinação de competência baseada em norma de organização interna do Judiciário (LOJE-PB) precisa ser harmonizada com as regras gerais de competência previstas no Código de Processo Civil e, sobretudo, com o princípio da facilitação da proteção do direito coletivo, garantido pela Lei da Ação Civil Pública.

A presente demanda, embora envolva a defesa do meio ambiente urbano, possui como núcleo fático a violação do planejamento territorial e das normas de uso e ocupação do solo do Município de Cabedelo. O cerne da ilegalidade reside na infração *urbanística*, ou seja, no desrespeito frontal à **da Constituição Estadual da Paraíba (Artigo 229) e o Anexo I da Lei Complementar Municipal nº 031/2011**, que regulamenta os gabaritos de construção na orla marítima local, vejamos:

Da Constituição Estadual:

“Art. 229. A zona costeira, no território do Estado da Paraíba, é patrimônio ambiental, cultural, paisagístico, histórico e ecológico, na faixa de quinhentos metros de largura, a partir da preamar de sizígia para o interior do continente, cabendo ao órgão estadual de proteção ao meio ambiente sua defesa e preservação, na forma da lei.



§ 1º O plano diretor dos Municípios da faixa costeira disciplinará as construções, obedecidos, entre outros, os seguintes requisitos:

a) nas áreas já urbanizadas ou loteadas, obedecer-se-á a um escalonamento de gabaritos a partir de doze metros e noventa centímetros, compreendendo pilotis e três andares, podendo atingir trinta e cinco metros de altura, no limite da faixa mencionada neste artigo;

b) nas áreas a serem urbanizadas, a primeira quadra da praia deve distar cento e cinquenta metros da maré de sizígia para o continente, observado o disposto neste artigo;

c) constitui crime de responsabilidade a concessão de licença para a construção ou reforma de prédios na orla marítima, em desacordo com o disposto neste artigo.

d) excetua-se do disposto nas alíneas anteriores, a área do porto organizado do Município de Cabedelo, constituída na forma da legislação federal e respectivas normas regulamentares, para as construções e instalações industriais.

§ 2º As construções referidas no parágrafo anterior deverão obedecer a critérios que garantam os aspectos de aeração, iluminação e existência de infraestrutura urbana, compatibilizados, em cada caso, com os referenciais de adensamento demográfico, taxa de ocupação e índice de aproveitamento.”

Do Anexo I da Lei Complementar nº31/20211:

Anexo I Normas Técnicas para Definição dos Gabaritos de Altura da Orla Marítima do Município de Cabedelo 01

“ – Anexo I – Normas Técnicas para Definição dos Gabaritos de Altura da Orla Marítima do Município de Cabedelo 01 – Em cumprimento aos artigos 229 da Constituição Estadual e 209, §2º da Lei Orgânica do Município de Cabedelo, a altura máxima das edificações situadas em uma faixa de 500 metros ao longo da orla marítima, a partir da linha de preamar da maré de sizígia em direção ao interior do continente, deverá obedecer ao escalonamento distribuído em trechos de 100m (cem metros) cada, conforme ANEXO II.

02 – A distância (d) a que se refere o caput deste artigo será medida a partir da maré de sizígia até o meio da testada do lote ou gleba. O resultado obtido determinará em que trecho estará inserido e a altura máxima da edificação permitida naquele trecho, assim definidos:

1º Trecho – *de 0,00 a 100,00m: altura máxima medida a partir da linha do meio-fio da testada do imóvel até a laje de cobertura da edificação iniciar-se-á – na testada do 1º lote frontal à orla marítima – com tipologia de pilotis mais três pavimentos ou térreo mais três pavimentos, podendo elevar-se em sua extensão no sentido da orla para o continente, obedecendo-se ao cálculo da distância até o lado oposto do lote mais distante da orla marítima, vezes*



*0,0442 mais 12,90m, ou seja: Altura Máxima: 12,90m + (d*0,0442);*

2º Trecho – de 100,01 a 200,00m: altura máxima de 24,75m com tipologia livre;

3º Trecho – de 200,01 a 300,00m: altura máxima de 30,25m com tipologia livre;

4º Trecho – de 300,01 a 400,00m: altura máxima de 31,45m com tipologia livre;

5º Trecho – de 400,01 a 500,00m: altura máxima de 33,00m com tipologia livre;

03 – A cota de altura máxima da edificação será definida a partir da cota de altura do eixo do meio-fio até a laje de cobertura do último pavimento. Nas situações em que os lotes ou glebas tenham desníveis ou mais de uma frente, a altura será calculada a partir do eixo do meio-fio da frente ou da testada mais próxima da orla marítima.

04 – As áreas a serem edificadas para funcionarem como apoio de lazer (privativo de uma ou mais unidades ou de uso coletivo da edificação), podem ser instaladas no último pavimento, que será denominado de pavimento de cobertura, desde que sua laje de cobertura obedeça ao limite de altura do trecho onde está inserido o lote ou gleba.

05 – A taxa de ocupação das áreas a serem edificadas de todos os pavimentos da edificação (incluindo pavimentos de lazer e pavimentos de cobertura de uso comum ou privativo) deverá respeitar os índices definidos para cada setor ou zona onde está inserida a edificação. Será excluído do cálculo da taxa de ocupação da edificação as áreas destinadas a: hall de circulação, escadas, elevadores, poços de iluminação, guaritas (de segurança e de controle de acesso de entrada e saída), marquises de proteção, lixeiras, depósitos de gás, casa de máquinas, caixa d'água, terraços técnicos (para instalação de equipamentos de ar-condicionado), pérgolas, jardineiras, áreas e terraços descobertos, equipamentos e mobiliários de lazer descobertos, tais como piscinas descobertas, decks descobertos de apoio à piscina.

06 – Acima da laje de cobertura do último pavimento ou pavimento de cobertura (seja esta, unidade autônoma ou apoio de lazer de uso comum), será tolerada a construção de caixa d'água, casa de máquinas de elevadores e terraços técnicos para instalação de equipamentos de uso privativo às unidades autônomas ou de uso comum à edificação.”

A solução da lide exige, invariavelmente, a intervenção e a efetiva participação do Município de Cabedelo, haja vista que a edificação foi erguida à revelia da fiscalização municipal e a reparação do dano perpassa a esfera de competência da municipalidade.

O Ministério Público, em sua inicial, pleiteia a proibição de emissão de *Habite-se* e o registro das unidades, além da elaboração e execução de plano de mitigação urbanística com acompanhamento do *Ministério Público e aprovação da municipalidade*. A própria natureza das medidas reparatórias requeridas pelo órgão ministerial demonstra a imprescindibilidade da participação do ente municipal.



O cumprimento de qualquer comando judicial que altere o registro ou a regularização do empreendimento, ou que exija medidas compensatórias ou de mitigação, afeta diretamente o poder de polícia do Município de Cabedelo e o seu planejamento urbanístico.

Neste cenário, o Município de Cabedelo não é apenas um interessado, mas sim um litisconsorte passivo necessário. Conforme o Artigo 114 do Código de Processo Civil (CPC), o litisconsórcio é necessário quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser atingidos por ela. A lide em tela, afetando diretamente a validade e a eficácia dos atos de controle urbanístico e ambiental de Cabedelo (como a emissão de licenças e o *Habite-se*), exige a formação do litisconsórcio passivo com o ente municipal para que a decisão judicial produza seus devidos efeitos.

Portanto, um dos aspectos mais relevantes que justifica a manutenção da competência na Comarca de Cabedelo é a imprescindível e direta participação do Município de Cabedelo na lide, ainda que ele não tenha sido formalmente demandado no polo passivo pelo Ministério Público neste momento inicial, mas cuja atuação e omissão são o pano de fundo do ilícito.

A inclusão obrigatória do Município de Cabedelo no polo passivo da Ação Civil Pública atrai, de maneira inafastável, a competência da Vara da Fazenda Pública. A competência em razão da pessoa (interesse de ente federativo) prevalece sobre a competência material estabelecida para a Vara de Conflitos Agrários no caso de dano urbanístico com a participação ativa do Município.

Nesse sentido, seguir o entendimento do juízo suscitado seria entender que NÃO existe a responsabilidade ou interesse direto da Prefeitura Municipal de Cabedelo, o que não é verdade.

A Lei de Organização Judiciária do Estado da Paraíba (LOJE-PB), em seu Artigo 165, I, de forma expressa, atribui à Vara de Fazenda a competência para processar e julgar as ações em que os Municípios forem interessados na condição de autor, réu, assistente ou oponente. O Artigo 165, III, por sua vez, reforça a competência da Vara Fazendária para as Ações Cíveis Públicas versando sobre responsabilidade por danos à *ordem urbanística*.



Portanto, a lide, embora tenha sido classificada pelo juízo declinante como puramente ambiental (Art. 174, II, LOJE-PB), é primariamente urbanística, exigindo a inclusão do Município de Cabedelo como litisconsorte passivo necessário.

Com efeito, o Artigo 165, III, da LOJE-PB reforça que compete à Vara Fazendária julgar as Ações Cíveis Públicas versando sobre responsabilidade por danos à ordem urbanística. O dano ao planejamento costeiro e a extrapolação do gabarito em Cabedelo enquadram-se perfeitamente na proteção da ordem urbanística.

Assim, uma vez que o objeto desta ação é inequivocamente urbanístico exige a participação direta do Município de Cabedelo, o que desloca a competência para a Vara da Fazenda Pública. Na Comarca de Cabedelo, esta função é exercida pela 4ª Vara Mista, conforme os art. 164, 165 e 166 da LOJE, vejamos:

Da Competência de Vara da Fazenda Pública

Art. 165. Compete à Vara de Fazenda pública processar e julgar:

I - as ações em que Estado ou seus municípios, respectivas autarquias, empresas públicas e fundações instituídas ou mantidas pelo poder público estadual ou municipal, forem interessados na condição de autor, réu, assistente ou oponente, excetuadas as de falências e recuperação de empresas;

II - os mandados de segurança, os habeas data e os mandados de injunção contra ato de autoridade estadual ou municipal, respeitada a competência originária do Tribunal de Justiça;

III - as ações por improbidade administrativa, as ações populares, as ações civis públicas de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico e paisagístico, por infração da ordem econômica e da economia popular e, ainda à ordem urbanística;

IV - as justificações destinadas a servir de prova junto ao Estado ou aos municípios, respectivas autarquias, empresas públicas e fundações instituídas ou mantidas pelo poder público estadual ou municipal.

Parágrafo único. Cabe ainda a Vara de Fazenda Pública cumprir carta precatória relativa à matéria de sua competência.



Destarte, com base nos argumentos acima elencados, **suscito o conflito negativo de competência**, para que seja declarado competente o juízo da 4ª Vara Mista de Cabedelo, na forma do art. 66, II, do CPC.

Oficie-se à presidência do TJPB, remetendo cópias da inicial, da decisão de ID.123331109 e da presente decisão, a qual serve como ofício.

Em seguida, aguarde-se o julgamento.

P.I.

João Pessoa, datada e assinada eletronicamente

ROMERO CARNEIRO FEITOSA

Juiz de Direito

