



Número: **0808345-92.2025.8.15.0731**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª Vara Mista de Cabedelo**

Última distribuição : **30/07/2025**

Valor da causa: **R\$ 10.000.000,00**

Assuntos: **Interdição**

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)			
DIMENSIONAL CONSTRUCOES LTDA (REU)		RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE CABEDELO (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
11733 0111	30/07/2025 16:19	Petição Inicial	Petição Inicial



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA PARAÍBA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CABEDELO**

AO JUÍZO DA ____VARA MISTA DA COMARCA DE CABEDELO/PB

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA PARAÍBA, por intermédio do Promotor de Justiça signatário, com atribuições junto ao 3º Cargo da Promotoria de Justiça de Cabedelo/PB, no exercício das funções institucionais previstas no art. 129, III, da Constituição Federal; artigo 25, IV, “a”, da Lei 8.625/93; e artigo 1º, VI, da Lei 7.347/85, com fundamento nos elementos constantes do Inquérito Civil nº 014.2024.002316, propõe a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA (por violação à ordem urbanística e ambiental)

em desfavor da **DIMENSIONAL CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.239.195/0001-00, com sede na Rua Maria Elizabeth, nº 99, bairro Cabo Branco, João Pessoa/PB; com amparo no relato fático e fundamentos jurídicos adiante expostos.

I- Legitimidade do Ministério Público



O Ministério Público brasileiro assumiu contornos ímpares com a Constituição Federal de 1988: representa uma mescla do *ombudsman* nórdico com o *prosecuter* anglo-saxão, acrescido, ainda, de outras atribuições.

No sistema jurídico brasileiro, prevalece que a legitimação para o manejo dessas ações de cunho coletivo é expressa na legislação (*ope legis*), diferente do sistema norte-americano da *class action*, em que cabe ao Poder Judiciário realizar uma averiguação da representação adequada do autor coletivo no caso concreto (*ope iudicis*). Ao magistrado compete verificar a legitimação com base nos atributos do legitimado e na pertinência temática.

A defesa da ordem urbanística é considerada um direito difuso, uma vez que possui natureza indivisível, titularizada por pessoas indeterminadas e ligadas entre si por circunstâncias fáticas. Ao Ministério Público, compete zelar pelos interesses difusos, aí incluída a defesa da ordem urbanística, conforme a dicção expressa do artigo 1º, VI, da Lei 7.347/85.

Portanto, o Ministério Público é legitimado para a propositura de ação civil pública por violação à ordem urbanística, cabendo-lhe direcionar a atuação em busca do pleno desenvolvimento das funções socioambientais da cidade e da propriedade urbana.

II- Dos Fatos

Tramita no Ministério Público do Estado da Paraíba o Inquérito Civil nº 001.2025.055811, instaurado a partir da Notícia de Fato nº 001.2025.055811-3, para apurar **irregularidades no gabarito de altura** das edificações do empreendimento imobiliário denominado “**Vivere Home Resort**”, situado na faixa costeira do Município de Cabedelo/PB e de responsabilidade da construtora requerida.

Segundo o **Ofício nº 73/2025 da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS)** do Município de Cabedelo, restou constatada divergência relevante entre os projetos aprovados (Análise de Projeto nº 10.402/2021 e Protocolo nº



1.663/2025) e a execução da obra, **com ultrapassagem dos limites legais de altura em três blocos**, a saber:

“Foram constatadas divergências nas alturas da execução do empreendimento VIVERE da Construtora DIMENSIONAL (...) com área total irregular estimada em aproximadamente **912,37m²**.”

A tabela técnica acostada no ofício demonstra:

- Bloco A: ultrapassagem de 1,52m no 1º trecho;
- Bloco B: ultrapassagem de 2,95m no 2º trecho;
- Bloco C: ultrapassagem de 3,41m no 3º trecho, totalizando área construída **fora do gabarito legal**.

Apesar da tentativa da empresa de justificar a construção com base em parâmetros de legislação revogada (LC nº 20/2006), o empreendimento foi aprovado e executado sob a égide **de lei diversa**, que define o escalonamento da orla marítima com base na distância em metros a partir da preamar de sizígia, conforme também estabelece o artigo 229 da Constituição do Estado da Paraíba.

O próprio representante da empresa **admitiu em audiência extrajudicial** realizada em 08/07/2025 que:

“(...) admite que o Bloco C está irregular por uma interpretação errônea da empresa e propõe que seja feito apenas embargo parcial e compensação em prol do Município.” (Termo de Audiência, p. 32 do IC)

Entretanto, **não cabe transigir sobre o interesse difuso ambiental e urbanístico**, cuja defesa e preservação são impostas pela própria Constituição Estadual. A proposta de “compensação” pela ilegalidade não tem respaldo legal. E o embargo parcial liberado em audiência, deverá ser levantado diante das novas informações da SECOS de Cabedelo, frente a análise das as buíls entregues pela Construtora.

IV- Do Direito

A Constituição Federal impõe ao Poder Público o dever de proteger o meio ambiente e ordenar o desenvolvimento urbano (arts. 182 e 225, CF/88). A construção em desacordo com o ordenamento urbanístico configura dano coletivo à ordem urbanística, sendo passível de repressão por meio de ação civil pública, conforme previsão da Lei nº 7.347/85.



A zona costeira da Paraíba se destaca nacional e internacionalmente pela especial proteção que lhe é garantida, através da limitação da altura das edificações. Essa disciplina assegura beleza paisagística, areação adequada, incidência solar nas praias, entre outros benefícios.

Tamanha é a importância do escalonamento das faixas das construções na orla da Paraíba, que a Constituição Estadual inseriu dispositivo expresso em seu texto, a teor do artigo 229:

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 infra-estrutura urbana, compatibilizando-os, em cada caso, com os referenciais de adensamento demográfico, taxa de ocupação e índice de aproveitamento.

A Constituição da Paraíba delimitou as diretrizes básicas das construções na zona costeira, delegando aos planos diretores municipais a disciplina específica. Em



Cabedelo, o escalonamento das faixas encontra-se no Anexo I da Lei Complementar nº 031/2011:

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 para o município de Cabedelo, a altura máxima das edificações situadas em uma faixa de 500 metros ao longo da orla marítima partir da linha de preamar da maré de sizígia em direção ao interior do continente, deverá obedecer ao escalonamento distribuídos em trechos de 100m (cem metros) cada, conforme ANEXO II.

02 – A distância (d) a que se refere o Caput deste artigo será medida 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: $12,90m + (d \cdot 0,0442)$;

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

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

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

- 5º. Trecho – de 400,01 a 500,00m: altura máxima de 33,00 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 para 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 coberta (deste último pavimento) 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 coberta 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.

Não há dúvidas que o empreendimento descumpriu os limites legais de altura.

A inobservância do gabarito de altura não constitui simples irregularidade administrativa, mas violação grave à ordem urbanística e à proteção da paisagem natural e ambiental da orla paraibana, que é tutelada pelo art. 229 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 (...)."



O mesmo artigo estabelece, em seu §1º, a obrigatoriedade de escalonamento dos gabaritos de altura na orla, inclusive sob pena de configuração de crime de responsabilidade.

V- Do pedido de tutela provisória de urgência

A concessão de medida liminar para suspensão dos atos administrativos de regularização do empreendimento "**Vivere Home Resort**" esta amparada no princípio da precaução, que constitui diretriz central da atuação estatal em matéria ambiental. Esse princípio impõe ao Poder Público o dever de agir de forma proativa e conservadora diante de riscos potenciais de dano ao meio ambiente

Não se trata de medida desproporcional, tampouco de interferência definitiva no direito de edificar. A suspensão dos atos de regularização configura providencia cautelar de natureza eminentemente conservatória, voltada a impedir a consolidação de situação fática que pode vir a se mostrar inconstitucional e irreversível. Trata-se de medida compatível com o dever constitucional de proteção ao meio ambiente e ao ordenamento urbano, especialmente em zonas sensíveis como a faixa costeira.

A adoção do princípio da precaução não significa rejeição ao desenvolvimento urbano ou a atividade econômica, mas exige que tais atividades estejam fundadas em parâmetros seguros, transparentes e compatíveis com a legislação vigente. Quando ha duvida relevante sobre o cumprimento de norma constitucional, como e o caso do art. 229 da Constituição Estadual da Paraíba, a prudencia recomenda a suspensão dos efeitos de atos administrativos que possam resultar em danos ao espaço urbano e ao patrimônio paisagístico coletivo.

Diante da gravidade dos fatos e do risco de consolidação definitiva da situação irregular, requer-se a concessão de tutela provisória de urgência, nos termos do art. 300 do CPC, para determinar:



- a) o **embargo total da obra**, pois hoje consta embargo parcial conforme acordado em audiência antes da apresentação dos novos as built;
- b) a suspensão de qualquer licença emitida pelo Município de Cabedelo referente à referida construção;
- c) a imposição de multa diária de R\$ 10.000,00 em caso de descumprimento;
- d) A proibição de novas vendas, cessões ou alienações de unidades até decisão judicial final.

VI- Dos pedidos

Ante o exposto, o Ministério Público do Estado da Paraíba requer:

1. Liminarmente, com fundamento no art. 12 da Lei nº 7.347/85 e art. 300 do CPC:

*a) o **embargo total e imediato das obras em desacordo com o gabarito urbanístico**, inclusive impedindo o uso ou comercialização das unidades correspondentes às áreas irregulares;*

*b) a imposição de **multa diária não inferior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** em caso de descumprimento;*

2. No mérito, seja a ação julgada PROCEDENTE para:

*a) declarar a **ilegalidade das construções realizadas em desacordo com o gabarito da orla marítima** no empreendimento “Vivere Home Resort”;*

*b) condenar o réu à **demolição das áreas excedentes ao limite legal**, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa diária;*

*c) A condenação do réu a **apresentar projeto atualizado** de regularização da parte remanescente da obra, em conformidade com a legislação urbanística vigente, no prazo de 30 dias;*

3. A condenação do réu ao pagamento de custas e demais encargos processuais;

4. A citação do réu para, querendo, contestarem a presente ação;



5. A intimação do **Município de Cabedelo** para **informar se tem interesse em ingressar no feito como terceiro interessado**, nos termos do artigo 119, II, do CPC;

Protesta por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial a pericial urbanística.

Dá-se à causa o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para efeitos fiscais.

Termos em que,
Pede deferimento.

Cabedelo/PB, data registrada pelo sistema.

Francisco BERGSON Gomes FORMIGA Barros

Promotor de Justiça

