



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
<b>MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DA PARAIBA (AUTOR)</b>		
<b>DIMENSIONAL CONSTRUCOES LTDA (REU)</b>		<b>RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA (ADVOGADO)</b>
<b>MUNICIPIO DE CABEDELO (TERCEIRO INTERESSADO)</b>		
Documentos		
Id.	Data da Assinatura	Documento
12802 7069	27/11/2025 13:16	<a href="#">Manifestação-2025-0002557641.pdf</a>
Tipo		
Manifestação		



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA PARAÍBA  
Promotoria de Justiça Cumulativa da Comarca de Cabedelo  
3º Promotor de Justiça**

EXCELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3<sup>a</sup> VARA MISTA DA COMARCA DE CABEDELO – PARAÍBA

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA PARAÍBA**, já devidamente qualificado nos autos da Ação Civil Pública em epígrafe, que move em face de **DIMENSIONAL CONSTRUÇÕES LTDA** e agora também em face de **PONTA DE CAMPINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, por seus órgãos de execução infra-assinados, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de Id. 124730593, apresentar tempestivamente sua **MANIFESTAÇÃO À PETIÇÃO DA RÉ (RÉPLICA)** (Id. 124702351), reforçando a narrativa fática inicial e reiterando o pedido de concessão integral da tutela de urgência, à luz dos argumentos jurídicos a seguir aduzidos.

#### **I. DA INTRODUÇÃO E DO OBJETO DESTA MANIFESTAÇÃO**

O cerne da presente Ação Civil Pública reside na grave e incontestável violação das normas de direito urbanístico e ambiental por parte das demandadas no empreendimento imobiliário denominado “VIVERE HOME RESORT”, localizado em Cabedelo/PB, especificamente no que tange ao excesso de gabarito e desrespeito aos recuos legais estipulados pela legislação municipal e, indiretamente, pela Constituição Estadual.

A petição apresentada pela Construtora (Id. 124702351), intitulada “Manifestação Prévia”, não se presta a refutar a existência das irregularidades, mas, ao contrário, acaba por **confessá-las parcialmente**, buscando apenas minorar a sua dimensão e pleitear a suspensão do feito sob a vaga alegação de possibilidade de regularização administrativa. Tal alegação, todavia, é integralmente desmantelada pelo fato superveniente de conduta, revelando o descaso da



construtora com a ordem administrativa já estabelecida, o que torna a manutenção do status quo fático insustentável e a tutela de urgência pleiteada imprescindível.

O Ministério Público se manifestará ponto a ponto sobre as alegações da Ré, demonstrando que estas não afastam a necessidade da imediata paralisação total da obra, medida esta que se revela ainda mais urgente diante das informações mais recentes emanadas pela própria fiscalização municipal.

## II. DAS QUESTÕES PRELIMINARES LEVANTADAS PELA RÉ

### II.A. Da Illegitimidade Passiva e da Necessária Correção do Polo da Demanda

A Ré, inicialmente qualificada como DIMENSIONAL CONSTRUÇÕES LTDA, pleiteia a alteração do polo passivo para constar a empresa **PONTA DE CAMPINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (Id. 124702351, Pág. 3). A justificativa apresentada é a de que esta última seria a responsável direta pela incorporação do empreendimento em tela, sendo a DIMENSIONAL CONSTRUÇÕES LTDA, na verdade, uma de suas sócias.

O Ministério Público não se opõe ao pleito de inclusão da SPE no polo passivo da demanda, tampouco à exclusão da DIMENSIONAL CONSTRUÇÕES LTDA, desde que fique adequadamente estabelecida a relação íntima e indissociável entre ambas. A documentação acostada pela própria Ré (Id. 124702353, Pág. 10 e seguintes, e Id. 124702354) revela que a SPE (PONTA DE CAMPINA) está diretamente ligada à DIMENSIONAL, compartilhando interesses, gestão e, essencialmente, responsabilidade pela condução fática e jurídica do empreendimento.

Considerando que a PONTA DE CAMPINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA é a incorporadora registrada na matrícula do imóvel (Matrícula n.º 30.695, R-003, Id. 124702356, Pág. 2), conforme Alvará de Construção n.º 2020/000279.6, a sua inclusão no polo passivo é medida de rigor para garantir a plena eficácia da tutela jurisdicional. A responsabilidade pela observância das normas urbanísticas e ambientais recai primariamente sobre o proprietário e o incorporador da obra.

Portanto, o Ministério Público requer a retificação do polo passivo para incluir a **PONTA DE CAMPINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (CNPJ nº 34.155.306/0001-39), mantendo-se a fiscalização sobre quaisquer outras pessoas jurídicas ou físicas que, comprovadamente, detenham controle ou participação direta na execução das obras, como a DIMENSIONAL CONSTRUÇÕES LTDA, cuja conexão societária é evidente nos documentos juntados pela própria defesa.



### III. DA CONFIRMAÇÃO DAS IRREGULARIDADES URBANÍSTICAS E A REFUTAÇÃO DA TESE DE ADEQUAÇÃO

A petição da Ré se sustenta em um novo parecer da SECOS (Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo) do Município de Cabedelo (Memorando nº 129/SECOS, Id. 124702358), buscando demonstrar que a situação não é tão grave quanto parecia no laudo inicial (Ofício nº 137-SECOS) que subsidiou a petição inicial do Ministério Público. Contudo, uma análise detida do novo parecer municipal, trazido pela própria construtora, evidencia que as irregularidades, longe de terem desaparecido, foram tecnicamente confirmadas e detalhadas pela municipalidade.

A lógica da Ré é falha ao tentar transformar a confissão técnica de descumprimento legal em um atenuante ou, pior, em um motivo para a suspensão do processo.

#### III.A. Da Confissão e Detalhamento das Iregularidades (Memorando nº 129 – SECOS)

O Memorando nº 129 – SECOS (Id. 124702358, Pág. 1 e 2), datado de 07/07/2025, resume a situação após a análise dos questionamentos da construtora (Protocolo nº 14.435/2025 – Id. 124702357). Vejamos os pontos que, inequivocamente, confirmam o descumprimento das normas municipais:

##### III.A.1. Irregularidades no 1º Trecho (0m a 100m da orla – Bloco A)

O novo laudo confirma a existência de **74,46m<sup>2</sup> de áreas irregulares** que estão *acima da altura permitida*. Embora a Ré tente minimizar o impacto, alegando que parte da área se refere a circulações verticais de uso comum (toleráveis, em sua interpretação), o fato é que o excesso de área construída em gabarito proibido ou limitado é reconhecido. A municipalidade aponta especificamente:

- \$31,03m<sup>2</sup> de área de banheiros;
- \$43,43m<sup>2</sup> de circulação vertical e horizontal de circulações privativas.

Trata-se, indubitavelmente, de área construída em desconformidade com o gabarito que deveria ser aplicado ao primeiro trecho de 100 metros da orla, faixa notoriamente sensível e de proteção urbanística mais rígida. A mitigação proposta pela construtora, alegando a essencialidade de escadas ou o baixo impacto (1,2% da área do pavimento, Id. 124702351, Pág. 5), não se sustenta juridicamente. As leis urbanísticas estabelecem limites para a proteção do interesse coletivo (como a garantia da visualização do mar e a mitigação da sobrecarga urbanística); a premissa de que uma violação dimensionada em metros quadrados pode ser "tolerável" por ser "essencial à estrutura" ou "de baixo impacto" é uma interpretação particular da construtora que não tem amparo na objetividade da lei. O que está acima do gabarito é irregular e, se a construção não pode ser feita dentro das normas, ela deve ser embargada e demolida.



### III.A.2. Irregularidades no 3º Trecho (200m a 300m da orla – Bloco C)

Neste trecho, o descumprimento legal é ainda mais flagrante e significativo, sendo o ponto de maior gravidade, inclusive sob a ótica do próprio parecer municipal:

- **Excedente de 2,96m na altura da edificação.**
- **Ocupação de 56,50% da cobertura da lâmina, ultrapassando em 6,5% o limite legal de 50%.**
- **Invasão de recuo lateral correspondente a \$104,20m<sup>2</sup>.**

O próprio Memorando nº 129 – SECOS (Id. 124702358, Pág. 2) conclui, de maneira categórica, que o excesso de ocupação de cobertura (56,50% contra o limite de 50%) "invabiliza a aplicação do entendimento expresso no parecer constante do Ofício nº 136-SECOS", o qual permitiria o uso da cobertura como área de lazer. Em outras palavras, a construtora violou a regra de tal forma que sequer a interpretação mais favorável da municipalidade poderia salvar a obra da irregularidade patente.

A conjugação de um excedente de altura de \$2,96m\$ com a invasão de \$104,20m^2\$ em recuo lateral e o uso excessivo do pavimento de cobertura no Bloco C não deixa margem para a defesa. Estes são descumprimentos objetivos, mensuráveis e irrefutáveis, que caracterizam a violação do projeto aprovado e da legislação municipal, com impacto direto na conformação urbanística da área. O gabarito e o recuo legal existem para proteger a salubridade, a insolação e a estética urbana; a violação dessas normas gera dano urbanístico e ambiental por essência.

### III.A.3. Irregularidades no 2º Trecho (100m a 200m – Bloco A/B)

Embora a Ré alegue que este trecho estaria "dentro dos limites legais" (Id. 124702351, Pág. 5), o parecer da SECOS também registrou irregularidades secundárias:

- **Constatação de divergência no recuo lateral, que passou de \$5,14m\$ para \$5,46m\$ "em razão do acréscimo de um pavimento".**
  - O parecer indica que esta divergência é "passível de regularização mediante a apresentação de novo projeto e o devido cálculo da sanção pecuniária" (Id. 124702358, Pág. 2).
  -

Ora, o acréscimo de um pavimento que altera o recuo lateral *não* é um mero erro cartorial ou de cálculo de área. É uma modificação estrutural que afeta os parâmetros urbanísticos. A possibilidade de regularização administrativa, mencionada pela SECOS, não significa que a obra é lícita no estado em que se encontra, mas apenas que existe um caminho burocrático para tentar sanar a ilegalidade, sujeita a aprovação (e sanção). A obra continua, *de fato*, em desacordo com o projeto original e a legislação.

Em resumo, a própria manifestação da Ré, ao trazer o novo parecer da SECOS, apenas reforça a narrativa inicial do Ministério Público: **a obra está sendo erigida em flagrante e grave desrespeito às normas urbanísticas de Cabedelo, especialmente no que tange ao gabarito de altura e recuos laterais obrigatórios em áreas de orla.**



### **III.B. Da Inadequação dos Pedidos de Suspensão e Conciliação (Art. 313, II e Art. 334 do CPC)**

A construtora pleiteia a suspensão do processo (art. 313, II do CPC) e a designação de audiência de conciliação (art. 334 do CPC), sob a justificativa de que estaria negociando com o Município a adequação da obra.

Em primeiro lugar, o art. 313, II, do Código de Processo Civil, prevê a suspensão do processo pela "convenção das partes". O Ministério Público, como parte autora e fiscal da ordem jurídica na presente ACP, **não concorda e veementemente se opõe** a qualquer suspensão do feito. A suspensão só se justificaria se as partes estivessem em vias de um acordo sólido e iminente que resolvesse o litígio de forma definitiva, o que não é o caso.

O que a parte Ré propõe é utilizar o Poder Judiciário como um mero espectador inerte enquanto tenta forçar uma regularização administrativa de irregularidades que, juridicamente, podem ser insanáveis (o dano urbanístico de altura e recuo é dificilmente reversível sem demolição). Não pode o interesse particular em salvar a obra irregularmente construída se sobrepor ao interesse público na tutela do ordenamento territorial e na celeridade processual.

Ademais, a pretensão da Ré ignora o princípio da indisponibilidade do interesse público que permeia a Ação Civil Pública. O objeto aqui não é um mero litígio privado passível de autocomposição trivial; trata-se da defesa do patrimônio público, do meio ambiente artificial e da observância da lei urbanística. A conciliação ou suspensão só seriam viáveis se houvesse a *completa e efetiva* adequação da obra à legislação — o que, até o presente momento, é uma mera promessa unilateral da construtora, e não um fato consumado.

Se as irregularidades estruturais (altura e recuos) forem consolidadas, o dano será irreversível, independentemente de multas ou sanções pecuniárias futuras. O tempo de suspensão solicitado pela Ré (até a finalização do processo de "as built") serve apenas para permitir que a construção avance ainda mais, tornando o eventual provimento final desta ACP uma verdadeira "vitória de Pirro".

### **IV. DO FATO NOVO SUPERVENIENTE E DA URGÊNCIA NA DECRETAÇÃO DO EMBARGO TOTAL**

A argumentação da Ré sobre a busca pela conciliação e adequação administrativa é sumariamente desqualificada pelo fato gravíssimo trazido pelo Município de Cabedelo, por meio da Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), após a apresentação da Manifestação Prévia da construtora.

O Ministério Público teve acesso ao **Ofício n.º 210 SECOS**, datado de 26 de Novembro de 2025 (Doc. 001.2025.119386), o qual informa, de forma inequívoca, o **NOVO descumprimento do embargo aplicado** ao empreendimento VIVERE HOME RESORT.



#### **IV.A. O Descaso com a Ordem Administrativa e a Reincidência na Infração**

O Ofício nº 210/SECOS (Doc. 001.2025.119386, Pág. 4) relata que, após nova vistoria realizada em 24 de Novembro de 2025, a fiscalização constatou a **continuidade da obra formalmente embargada**, o que levou à aplicação de penalidade correspondente em dobro por reincidência, conforme o Art. 214 do Código de Edificações municipal.

O Relatório de Obra Embargada da SECOS (Doc. 001.2025.119386, Pág. 9-10) detalha que:

1. A obra foi autuada e embargada em 19 de Maio de 2025.
2. Em 13 de Junho de 2025, constatou-se que a construtora não atendeu ao embargo.
3. Em 24 de Novembro de 2025, foi realizada nova vistoria, *constatando-se novamente a continuidade da obra, caracterizando reincidência*.

A municipalidade anexou fotografias que demonstram a evolução da obra e a presença de trabalhadores no local (Doc. 001.2025.119386, Pág. 5 e 11), além de informar que o responsável pela obra se recusou a receber o auto de infração, sendo necessária a remessa por Aviso de Recebimento (AR), nos termos do Art. 218 do Código de Edificações (Doc. 001.2025.119386, Pág. 6 e 11).

#### **IV.B. A Ruptura da Boa-Fé e a Ineficácia da Tutela Administrativa Parcial**

Este fato novo é de extrema relevância processual e fática, por dois motivos cruciais:

Em primeiro lugar, o descumprimento reiterado do embargo administrativo derruba por terra qualquer argumento da Ré sobre sua boa-fé ou real intenção de sanar as irregularidades. A construtora, enquanto tenta negociar a suspensão do processo alegando buscar a "solução consensual e administrativa" (Id. 124702351, Pág. 6), ignora ostensivamente a ordem de paralisação que já recai sobre o empreendimento. A conduta da Ré demonstra uma tentativa clara de ganhar tempo para consolidar a situação irregular.

Em segundo lugar, a reincidência no descumprimento do embargo prova a ineficácia da medida administrativa aplicada até o momento. Se o Município não possui o aparato coercitivo suficiente para garantir a paralisação da obra, o Poder Judiciário deve intervir de forma imediata e robusta para proteger a ordem urbanística. O *periculum in mora* se torna iminente e concreto, pois a cada dia de trabalho, a construtora avança na execução das estruturas que violam o gabarito e o recuo legal, tornando a demolição a única medida curativa e de altíssimo custo social.

A gravidade do descumprimento por parte da Construtora, comprovada objetivamente pela SECOS em 26/11/2025, exige que o Poder Judiciário adote a medida mais drástica e eficaz para interromper o dano em curso, que é a concessão do embargo total de imediato, conforme pleiteado na exordial.



## **V. DO REFORÇO DA FUNDAMENTAÇÃO PARA A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA**

Diante da confissão das irregularidades contidas no próprio parecer da SECOS trazido pela Ré, e da comprovação de que a construtora desrespeita o embargo administrativo (fato novo), os requisitos clássicos para a concessão da tutela de urgência (art. 300 do CPC) encontram-se robustecidos a um nível que exige a imediata intervenção jurisdicional mediante o embargo total da obra.

### **V.A. Do *Fumus Boni Iuris* (Probabilidade do Direito)**

A probabilidade do direito do Ministério Pùblico reside na evidência material de que a construção do empreendimento "VIVERE HOME RESORT" viola o projeto aprovado e as normas urbanísticas de Cabedelo, especialmente o gabarito de altura e os recuos obrigatórios.

Como demonstrado no item III desta Réplica, a própria manifestação da Ré e o parecer mais recente da SECOS (Memorando nº 129 – SECOS) confirmam:

1. Irregularidades na altura no 1º Trecho do Bloco A.
2. Excedente de \$2,96m\$ na altura e ocupação excessiva (56,50%) no pavimento de cobertura do Bloco C, além de invasão de \$104,20m^2\$ em recuo lateral.

As normas de gabarito e recuo são de ordem pública, visando o bem-estar coletivo, a saúde e a qualidade de vida urbana. A violação desses parâmetros, reconhecida inclusive pelo órgão fiscalizador municipal, consolida o *fumus boni iuris*.

### **V.B. Do *Periculum in Mora* (Perigo de Dano)**

O perigo de dano se manifesta na continuidade da obra irregular. O dano urbanístico é essencialmente de difícil reparação. As estruturas ilegais erigidas (em excesso de altura e com invasão de recuos) modificam irreversivelmente a paisagem, a ventilação, a insolação e o equilíbrio urbanístico da região da orla.

Mais do que isso, o *periculum in mora* ganha contornos de urgência extrema com a comprovação do desrespeito ao embargo parcial administrativo. A Construtora, ao continuar a execução da obra em reincidência, demonstra que as irregularidades aumentarão e se consolidarão a cada instante de inércia judicial. Se a obra for concluída, o dano será consumado, obrigando futuramente o Estado a recorrer a custosas e complexas demolições que poderiam ter sido evitadas com a paralisação imediata.

A urgência impõe a decretação do embargo total da obra como única medida capaz de resguardar o interesse público e a eficácia do futuro provimento jurisdicional definitivo, impedindo o agravamento da lesão urbanística e ambiental. A simples tentativa de regularização da obra — cuja conclusão é incerta e pode envolver a aprovação de uma ilegalidade — não pode servir de escudo para a continuidade da construção em desrespeito à lei.



## VI. DO REQUERIMENTO DE INTIMAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO

Conforme solicitado pelo usuário, e em vista da participação ativa e recente do Município de Cabedelo na produção dos documentos que informam o descumprimento do embargo administrativo, é imperioso que a Prefeitura seja intimada para tomar ciência e se manifestar sobre a presente Réplica (Manifestação do MP) e, principalmente, para ratificar formalmente as informações contidas no Ofício nº 210/SECOS (datado de 26/11/2025, Doc. 001.2025.119386).

A Construtora, em sua defesa (Id. 124702351), pleiteia a suspensão do processo (item (C) de seus pedidos, pág. 9), condicionando-a à manifestação da Procuradoria da Paraíba. Contudo, o fato de a Construtora ter descumprido reiteradamente a ordem de embargo da SECOS é um elemento crucial que exige o posicionamento imediato do Município de Cabedelo, na qualidade de *Terceiro Interessado*, mas sobretudo como ente federativo diretamente afetado pela litigância. A manifestação do Município (seja por meio da PGM ou por meio da própria SECOS) deverá confirmar a reincidência da Ré e o descumprimento da ordem administrativa, solidificando a prova da urgência do embargo judicial total.

Tendo em vista que o Município de Cabedelo é Terceiro Interessado nos autos, sua intimação sobre a presente manifestação e sobre o teor do Ofício nº 210/SECOS (por ele próprio emitido) é fundamental para a instrução processual e para evitar qualquer alegação futura de nulidade ou surpresa processual.

## VII. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, o Ministério Público do Estado da Paraíba requer a Vossa Excelência:

Primeiramente, o imediato acolhimento do fato novo superveniente trazido pelo Ofício nº 210 SECOS (Doc. 001.2025.119386), que comprova o reiterado e grave descumprimento do embargo administrativo emitido pela municipalidade, caracterizando a reincidência da construtora e a urgente necessidade de tutela jurisdicional.

Quanto às preliminares da Ré, requer-se:

A) O deferimento do pedido de retificação do polo passivo para incluir **PONTA DE CAMPINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (CNPJ nº 34.155.306/0001-39), mantendo-se a fiscalização sobre a pertinência da exclusão da DIMENSIONAL CONSTRUÇÕES LTDA, dada a evidente conexão e responsabilidade solidária entre as empresas do mesmo grupo econômico na condução do empreendimento.

B) O indeferimento imediato dos pedidos de suspensão do processo (Art. 313, II do CPC) e de designação de audiência de conciliação (Art. 334 do CPC), dada a natureza da Ação Civil Pública, a indisponibilidade do interesse público e, sobretudo, a comprovação de que a construtora está alheia aos deveres impostos pela ordem administrativa, prosseguindo na obra irregular.



No mérito, requer-se o acolhimento integral desta Réplica, de forma a:

C) Confirmar que os próprios documentos trazidos pela Ré (Memorando nº 129 – SECOS) atestam a existência de irregularidades de gabarito e de recuos no Bloco A e, de forma mais grave, no Bloco C da obra, reforçando a probabilidade do direito do Ministério Público.

D) Determinar, com a máxima urgência, em sede de tutela antecipada, a decretação do **EMBARGO TOTAL** imediato da obra “VIVERE HOME RESORT” em todos os seus blocos e fases, dada a comprovada ineficácia da medida administrativa parcial e a reincidência da construtora em desrespeitar a ordem de paralisação.

E) Determinar a imediata intimação do **MUNICÍPIO DE CABEDELO**, na qualidade de Terceiro Interessado, acerca do teor desta manifestação do Ministério Público, bem como dos documentos novos juntados, especialmente o Ofício nº 210 SECOS, para que, se entender necessário, manifeste-se sobre o descumprimento reiterado das ordens administrativas pela construtora e sobre a necessidade da tutela judicial.

Termos em que pede deferimento.

Cabedelo/PB, *data registrada pelo sistema.*

(assinado eletronicamente)

**Francisco BERGSON Gomes FORMIGA Barros**

Promotor de Justiça

