

Ronaldo Almança

Rua Pedro Procópio, 113 – Sala 02
Centro - CEP 06501-130 – Santana de Parnaíba/SP
Cel.: (11) 99211-1286 / Tel.: (11) 4154-2660
E-mail: rofalmanca@hotmail.com



AO JUÍZO DE UMA DAS VARAS CIVIL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA, ESTADO DE SÃO PAULO

AÇÃO POPULAR COM PEDIDO DE LIMINAR – ANULAÇÃO DE TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS – TVO (DOCUMENTO FALSO IDEOLÓGICO EMITIDO NO ARREPIO DA LEI) EXPEDIDO PELA PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA-SP, VISANDO MASCARAR OS GRAVÍSSIMOS CRIMES AMBIENTAIS E PREJUÍZOS AO ERÁRIO PELAS CONDUTAS IMPROBA DE SEUS ANTIGOS E ATUAIS ADMINISTRADORES

RONALDO FABIANO DOS SANTOS ALMANÇA, brasileiro, advogado, registrado na OAB/SP sob o nº 421.088, cidadão de Santana de Parnaíba-SP, portador do Título Eleitoral nº 245964510175, Zona 386; Seção 0611, (conforme documento em anexo) residente e domiciliado Estrada dos Moraes, nº 113, Itaim Mirim, Santana de Parnaíba-SP, CEP 06503-130, com e-mail para publicações e intimações rofalmanca@hotmail.com, e também representado pela advogada **Dra. JULIANA CASALE PERES** (procuração inclusas), vem respeitosamente diante de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 5º, inciso LXXIII, da Constituição Federal; artigo 23 da Convenção Americana de Direitos Humanos (Participação política nos assuntos públicos), e artigo 1º, da Lei nº 4.717 de 1965, e artigo 461 do Código de Processo Civil impetrar AÇÃO POPULAR com pedido PREVENTIVO liminar de obrigação de fazer e de não-fazer e/ou suspensivo (artigo 5º, § 4º, da referida Lei) de ato administrativo discricionário em face:

- (i) Do ato da **PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA-SP**, pessoa jurídica de direito público, CNPJ de nº 46522983000127, representado neste ato pelo I. Prefeito eleito Antônio Marcos Batista Pereira, com endereço funcional na Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1283, Sítio do Morro, CEP: 06.517-520, Santana de Parnaíba, com sede na Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1283 - Sítio do Morro, Santana de Parnaíba – SP, CEP.: 06517-520;
- (ii) **COMPANHIA DE AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – CETESB**, inscrita no CNPJ de nº 43.776.491/0001-70, situada à Av. Prof. Frederico Hermann Junior, nº 345, CEP.: 05459-900;

- (iii) **I. Prefeito Sr. ANTÔNIO MARCOS BATISTA PEREIRA**, com endereço funcional na Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1283, Sítio do Morro, CEP: 06.517-520, Santana de Parnaíba;
- (iv) Da sociedade empresária **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 08.405.960/0001-43, com sede Rua Suzana Dias, nº 391, bairro Centro, Município de Santana de Parnaíba-SP, CEP 06501-060;
- (v) Ex-Prefeito de Santana de Parnaíba-SP, **Sr. ELVIS LEONARDO CESAR**, RG xxxx, CPF xxxx, casado, advogado, residente e domiciliado à Rua Gês, nº 47, Tarumã, Santana de Parnaíba-SP, CEP.: 06515.375; e,
- (vi) **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SERRA DO SOL (ALTAVIS ALDEIA)**, associação civil sem fins lucrativos, com sede à Estrada Municipal Marechal Mascarenhas de Moraes, n.º 5.800, Lote 02, Quadra 01, Santana de Parnaíba, São Paulo, CEP: 06517-520, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.531.579/0001-47, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

I. DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA

A Lei de Ação Popular (Lei nº 4.717/65) dispensa a parte autora das custas judiciais, salvo hipótese de má-fé (art. 5º, LXXIII, da CRFB/88), é imperioso esclarecer que os fatos trazidos adiante são gravíssimos, ou seja, utilização da máquina pública para enriquecimento de particulares, razão pela qual faz jus aos benefícios da Gratuidade de Justiça, nos termos da Lei nº 1.060/50.

II. DA LEGITIMIDADE ATIVA

O autor, é munícipe do município de Santana de Parnaíba-SP, no gozo de seus direitos de cidadania, regular com à justiça eleitoral (comprovação em anexo) com o amparo no art. 5º da CF, tem o direito a propor ação popular que é um instituto legal da democracia, que garante ao cidadão a participação efetiva na vida política do Estado, exercendo um papel de fiscal de para eventuais ilegalidades.

III. DA LEGITIMIDADE PASSIVA

A Lei da ação popular em seu art. 6º estabelece as possibilidades de quem pode figurar no polo passivo desse tipo de ação, que engloba aqueles que causam ato lesivo ao patrimônio público e ao meio ambiente, assim figuraram na presente ação os qualificados.

IV. DO CABIMENTO DESTE PROCEDIMENTO

A ação popular é um ato do estado democrático que garante a participação popular na fiscalização de atos ilícitos que prejudicam a coletividade, como por exemplo um dano ao patrimônio público ou ambiental, portanto constituídos todos os requisitos de legitimidade e legalidade, propõe-se esta ação.

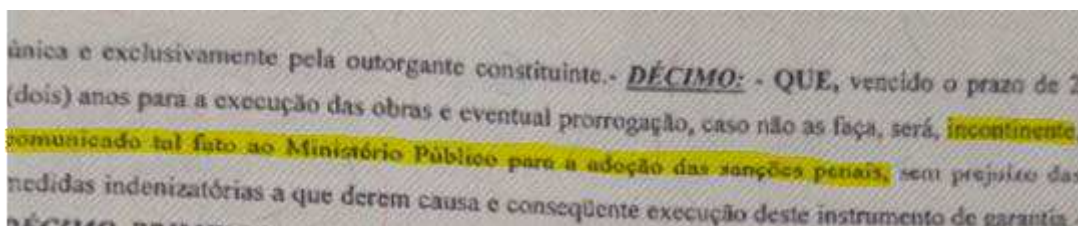
V. DOS FATOS

V.1 Esclarecimentos sobre os prejuízos/conduita do ex-prefeito réu Elvis César em liberar lotes dados em garantia para execução do empreendimento Altavis/Serra do Sol – Da omissão em comunicar ao Ministério Público

A sociedade empresária NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS LTDA implantou o loteamento denominado “Altavis ou Serra do Sol” situado na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5800, Jardim Bandeirante, Santana de Parnaíba-SP, cuja matrícula 166.063 do CRI de Barueri-SP (**doc_1**).

Nesta seara, a empresa ré Nova Aldeia celebrou escritura hipotecária de garantia em 2011 com o ente público Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, ora ré, com previsão de seu término em 2016, caucionando 50 lotes em favor da mesma, visando assegurar a execução do empreendimento Serra do Sol/Altavis, conforme escritura Pública de Garantia Hipotecária (**doc_2**).

Tal garantia visava assegurar a execução da obra no prazo legal em 2016, ou seja, caso do não cumprimento, a prefeitura de Santana de Parnaíba-SP tinha obrigação de acionar o Ministério Público, sub-rogando na responsabilidade das execuções ao término das obras, infra:



única e exclusivamente pela outorgante constituinte. - **DÉCIMO:** - QUE, vencido o prazo de 2 (dois) anos para a execução das obras e eventual prorrogação, caso não as faça, será, **incontinenti**, comunicado tal fato ao Ministério Público para a adoção das sanções penais, sem prejuízo das medidas indenizatórias a que derem causa e consequente execução deste instrumento de garantia.

Ocorre, que não temos notícias do comunicado incontinenti feita pela Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, ora ré junto ao Ministério Público.

Por outro lado, não estava previsto emissões de TVO's parciais (serão detalhados adiante) expedido pelo ex-prefeito Elvis, ora réu, que sem qualquer justificativa liberou os lotes dados em garantia em meados de 2018, conforme algumas

matrículas anexas (**doc_3**), infra:

Av.07/170.881, em 28 de novembro de 2.018.
Pelo requerimento datado de 29 de outubro de 2.018, firmado no Município de Barueri, deste Estado, pela proprietária e loteadora **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, instruído com o Termo de Liberação, datado de 16 de outubro de 2.018, expedido pelo credor **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**, já qualificado, foi autorizado o **cancelamento total** da hipoteca registrada sob nº 02 nesta, que garantia parte da execução das obras de infra-estruturas, cujo custo total foi estimado em R\$11.377.804,30 (incluindo outros imóveis), em virtude da conclusão parcial das referidas obras no loteamento denominado **RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**.

Ademais, o que causa estranheza, os indícios de outros loteamentos na mesma situação.

Por fim, há indícios que o TVO final foi expedido no arrepio da lei, mascarando as obras inacabadas, impactando o erário, tendo em vista, que a conta de energia do empreendimento Serra do Sol ou Altavis estão sendo suportados pela Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, ora ré.

Tal situação ocasionou enorme problema social no empreendimento, amarrotando o judiciário com mais de 200 (duzentas) ações de indenizações milionárias ajuizadas pelos adquirentes dos lotes em face da empresa ré Nova Aldeia (**doc_4**).

Pela conduta do ex-prefeito réu Elvis, sendo negligente em não executar a garantia, liberando os lotes caucionados para venda, bem como, deixando de comunicar ao Ministério Público, incorrendo em crimes de omissão, prevaricação e improbidade administrativa, ocasionando nefastos prejuízos para terceiros adquirentes, o que deverá ser severamente responsabilizado.

V.1 Esclarecimentos sobre a expedição do Termo de Verificação de Obras – TVO (aqui chamado nulo de pleno direito), expedido no arrepio da lei pelo atual prefeito Antônio Marcos Batista Pereira, ora réu - DA FALSIDADE IDEOLÓGICA EM DOCUMENTO PÚBLICO

Compulsando-se na ação de obrigação de fazer com pedido de conversão em reparação por perdas de danos com preceito cominatório, de nº 1004289-55.2022.8.26.0529 que tramita na 1ª vara da comarca de Santana de Parnaíba-SP, ajuizada pela ré Associação Residencial Serra do Sol (Altavis) em face da empresa ré Nova Aldeia, tendo como objeto a expedição do Termo de Verificação de Obras final - TVO.

Tal Termo de Verificação de Obras – TVO, foi expedido pela ré Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, assinado pelo réu/prefeito Antônio, juntado naqueles autos pela ré Associação, tendo como objetivo de comprovar a finalização das obras no empreendimento denominado “Altavis” (**doc_5**), documento este com indícios patentes de falsidade ideológica.

Outrossim, o TVO final (falso) tem como objetivo de repassar o custeio da iluminação pública para o Município de Santana de Parnaíba-SP, causando nefastos prejuízos ao erário público.

Compulsando-se no TVO final expedido irregularmente pela ré prefeitura de Santana de Parnaíba, assinado pelo réu prefeito Antônio, visando atestar a conclusão das obras do empreendimento Serra do Sol ou Altavis, foi supostamente verificado, infra:

TERMO DE VISTORIA DE OBRA (TVO)

O Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, Antônio Marcos Batista Pereira; devidamente assistido, neste ato, pelo Secretário Municipal de Obras, João José dos Santos expede, para os devidos fins, o presente TVO – Termo de Vistoria de Obra para o **Empreendimento Comercial Serra do Sol – Altavis Aldeia**, localizado na Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº5800 – Jardim Bandeirantes, Santana de Parnaíba – SP;

Na vistoria verificou-se que foram concluídos os seguintes serviços de infraestrutura:

- Terraplenagem
- Guias, sarjetas, captação de águas pluviais
- Rede de águas pluviais
- Coleta e rede de esgotos
- Pavimentação do sistema viário
- Rede de distribuição elétrica
- Rede de distribuição de água
- Rede de iluminação pública
- Fechamento de muros de divisa

Dada à conclusão dos serviços propostos, O Município de Santana de Parnaíba expede o presente TVO.

Santana de Parnaíba, 31 de julho de 2023.



ENG.º MÁRCIO XAVIER FILHO
SMO-Departamento de Engenharia



ENG.º JOÃO JOSÉ DOS SANTOS
Secretário Municipal de Obras

Este é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA OLIVEIRA
 O original encontra-se no processo nº 1002851-23.2024.8.26.0529 e código eGVG4fBK.



ANTÔNIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito do Município Santana de Parnaíba

Importante salientar, que no TVO parcial expedido em 2018 (**doc_6**), foram constatas as seguintes pendências que não foram citadas no TVO final (falso), supracitado, infra:

Foram constatadas as pendências a seguir:

- As voçorocas e assoreamento de um lago existente, estão sob a orientação da CETESB e o local já conta com escada hidráulica executada, porém, o empreendimento aguarda **posicionamento da cetesb quanto as medidas a serem tomada.**
- **Devem ser apresentados documentos comprovando o aceite das instalações elétricas (distribuição e iluminação pública) e hidráulicas das respectivas concessionárias para TVO FINAL**

Santana de Parnaíba, 04 de Outubro de 2.018.

Eng.º **HENRIQUE BARBOSA SANTOS**
CREA nº5069697822

EVANDRO BARROS FERNANDES
Secretário Municipal de Obras

Estas pendências não foram sequer mencionadas no TVO final, aqui chamado nulo de pleno direito (informado no documento 5), também não foram apresentados qualquer relatório técnico sobre a conclusão das referidas obras, muito menos, a Licença de Operação - LO expedida pela CETESB. Também não foram apresentados os documentos de aprovação das Concessionárias públicas referente a distribuição, iluminação pública e hidráulicas.

Pois bem!

Adiante vai ser comprovado a falsidade ideológica do TVO final (informado no documento 5), tendo em vista, que o empreendimento Altavis ou Serra do Sol, **NÃO POSSUÍ LICENÇA DE OPERAÇÃO -LO** expedido pela Cetesb, documento este obrigatório por Lei.

VI. ESCLARECIMENTOS SOBRE OS IMPACTOS DA AUSÊNCIA DA LICENÇA DE OPERAÇÃO - LO EXPEDIDA PELA CETESB EM FAVOR DO EMPREENDIMENTO SERRA DO SOL

Primeiramente convém esclarecer, que a competência em aprovar o empreendimento de grande porte é da CETESB, conforme decreto de nº 62.973, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2017, que dispõe:

Dá nova redação a dispositivos do Regulamento da Lei nº 997, de 31 de maio de 1976, aprovado pelo Decreto n.º 8.468, de 8 de setembro de 1976, que dispõe sobre a prevenção e o controle da poluição do meio ambiente, e a dispositivos do Decreto nº 47.400, de 4 de dezembro de 2002, que

regulamenta disposições da Lei nº 9.509, de 20 de março de 1997, referentes ao licenciamento ambiental

III - o artigo 58-A:

“Artigo 58-A - A CETESB expedirá as seguintes modalidades de licenças ambientais, de forma isolada e sucessiva, nas hipóteses mencionadas nos incisos I e II do artigo 58:

III - Licença de Operação (LO) - autoriza o funcionamento da atividade ou empreendimento, **após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para a operação.**

§ 1º - A Licença de Operação para loteamentos, desmembramentos, condomínios, conjuntos habitacionais, assentamentos de reforma agrária e cemitérios deverá ser **concedida antes de sua ocupação.** (grifei)

No presente caso, NÃO foi expedida a Licença de Operação - LO do empreendimento Serra do Sol, conforme constatado na recente inspeção/fiscalização realizada em 17/01/2024 pela CETESB, ou seja, o loteamento está operando irregularmente (doc 7), infra:

IRREGULARIDADES		
Auto de Inspeção Nº 2032564	Data da Infração 17/01/2024	Hora da Infração 12:50
Descrição da Infração Estar operando atividade de loteamento residencial localizado na Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5800 - bairro Quintas do Ingai, município de Santana de Parnaíba/SP, sem possuir a devida Licença de Operação Loteamento da CETESB.		
Imponho, ao infrator, nos termos do inciso II do artigo 81 (*) e artigo 94 e artigo 84 inciso I, todos do citado Regulamento, a penalidade de MULTA de 1000 (um mil) vezes o valor da UFESP. Nos termos do artigo 101 do diploma legal acima citado, o infrator poderá interpor recurso no prazo de 20 (vinte) dias, contados da ciência deste.		
(*) Alterado pelo Decreto nº 39.551, de 18/11/1994		



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE, INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO DE INSPEÇÃO		Nº Auto de Inspeção 2032564
Processo(s) N°(s) 32 00027 23		Data Auto de Inspeção 17/01/2024
IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE		
Nome NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		CNPJ 08.405.960/0001-43
Logradouro ESTRADA MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES		Cadastro na CETESB 623-096107-4
Número 5800	Complemento QUINTAS DO INGAÍ	Município SANTANA DE PARNAÍBA
Objetivo da Inspeção Fiscalização		
Constatações		
<p>Nesta data estive presente no empreendimento acima especificado e constatado sua ocupação sem a devida Licença de Operação Loteamento da CETESB.</p> <p>O empreendimento recebeu o Parecer Técnico nº 014/2008/CLO de 26/08/2008 e respectivo Voto favorável referentes ao Protocolo GRAPROHAB nº 8663;</p> <p>Até a presente data não foi solicitada a Licença de Operação Loteamento;</p> <p>Em 11/01/2023 foi lavrado o AIIPA nº 32006209 por Funcionamento Ilegal.</p> <p>Proponho lavrar Auto de Infração Imposição de Penalidade de Multa - AIIPM por Funcionamento Ilegal, no valor de 1.000 UFESPs, conforme IT- 030 (Atualiza da em novembro/2019) item 2.4.6 (Infração Leve Nível 3).</p>		

Em outra inspeção realizado em 23/11/2022, também foi constatado a irregularidade/ausência de Licença de Operação – LO (**doc_8**), infra:

IRREGULARIDADES		
Auto de Inspeção N° 1984140	Data da Infração 23/11/2022	Hora da Infração 14:35
Descrição da Infração Estar operando atividade de loteamento residencial localizado na Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5800 - bairro Quintas do Ingaí, município de Santana de Parnaíba/SP, sem possuir a devida Licença de Operação Loteamento da CETESB.		
Imponho ao infrator, nos termos do artigo 80 (**), do inciso I do artigo 81 (*) e artigo 93, do citado Regulamento a penalidade de ADVERTÊNCIA para o infrator, de imediato, regularizar-se perante a CETESB, mediante a obtenção da devida Licença de Operação de Loteamento, sob pena de aplicação das sanções legais.		

Existem inúmeros Termo de Condicionamento de Recuperação Ambiental - TCRA em aberto, a saber:

- (i) Exigência expedida junto ao Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental de nº 33872020 firmado em 16/01/2020, em aberto, infra:

DADOS DE CRIAÇÃO

USUÁRIO: CLARISSA ANDREA NUNES OLIVEIRA
DATA: 27/02/2024
PRAZO: 29/04/2024
ENVIADO PARA: Gabriel Damiatí Neri Salvador, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ROBERTO NEKRAUS XAVIER
UNIDADE(S) DE ACOMPANHAMENTO: (CETESB/007052) CLARISSA ANDREA NUNES OLIVEIRA (CLO)
UNIDADES/USUÁRIOS: (CETESB/007052) CLARISSA ANDREA NUNES OLIVEIRA (CLO)
DESCRIÇÃO: Prezados Senhores,

Em análise ao último relatório, apresentado em 23/02/2023, referente ao Termo de Compromissos de Recuperação Ambiental (TCRA) n° 3387/2020, datado de 16/01/2020, informamos que não foi assinado pelo Biólogo Mateus Neves, da empresa Garra Consultoria Ambiental, e não há Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) vinculada.

Para continuidade na análise do cumprimento deste TCRA n° 3387/2020:

- Cópia/reprodução da Planta Urbanística aprovada pelo GRAPROHAB com sobreposição da área objeto do TCRA n° 3387/2020.
- Demarcar na imagem de satélite do Google Earth a área objeto deste TCRA n° 3387/2020 e apresentar as imagens históricas da área demarcada com a respectiva análise histórica do desenvolvimento da vegetação nos locais.
- Registro fotográfico atual, indicando em planta a visada das fotos e as coordenadas UTM dos pontos centrais dos polígonos. As fotos deverão conter detalhadamente informações de qual área se refere.
- O relatório deverá estar acompanhado de ART de profissional técnico habilitado.

Fica concedido o prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir desta data, para apresentar os documentos acima mencionados.


O não atendimento no prazo estabelecido, acarretará a aplicação das penalidades previstas na legislação em vigor.

Atenciosamente,

Clarissa Andrea Nunes de Oliveira
 Supervisora Técnica da Agência Ambiental de Osasco
 Reg. CETESB n° 32-7052-8

Tal Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA supracitado, contém a obrigação da empresa loteadora ré Nova Aldeia em plantar 1277 mudas, ou seja, NÃO foram plantadas (**doc_9**), infra:

Página: 40



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

A(s) pessoa(s) física(s) ou jurídica(s) abaixo identificada(s) compromete(m)-se, por si e por seus herdeiros ou sucessores, perante a CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo a executar, dentro do prazo estipulado, as medidas abaixo descritas, visando à recuperação da área indicada na planta anexa com objetivo de mitigar os danos causados pela atividade, empreendimento ou obra licenciada.

3. Nome da pessoa física ou jurídica (compromissário) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		4. CPF ou CNPJ 0840596000143	
5. Nome do Procurador ou Representante Legal ROBERTO NEKRAUS XAVIER		6. CPF ou CNPJ 06456915856	
7. Denominação da propriedade NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		8. Área total da propriedade (ha) 0,767721	
9. Localização da propriedade (endereço, bairro, distrito, loteamento) Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5800		10. CEP	11. Município SANTANA DE PARNAÍBA
12. Coordenadas Geográficas de acordo com a planta 0,00 Latitude		0,00 Longitude	
13. Tipo de atividade, obra ou empreendimento REGULARIZAÇÃO		14. Área total a ser recuperada 0,767721	

15. Medidas de recuperação ambiental a serem executadas:
Realizar o plantio de 1.277 (um mil duzentas e setenta e sete) mudas de espécies arbóreas da região e recobrimento vegetal com graminhas de hidro-semeadura na Área Institucional (444,76 m²) na Área Particular (2.466,74 m²) conforme indicado na planta "Croqui de Localização das Áreas de Recuperação da Vegetação Nativa - PRAD, Escala 1:100. Folha Única de 27/04/2019", constante do relatório Plano de Recuperação de Áreas Degradadas. Maio/2018. O PRESENTE TCRA, REGULARIZA AS INTERVENÇÕES NÃO AUTORIZADAS, OCORRIDAS NA PROPRIEDADE.

16. Cronograma para execução das medidas de recuperação e entrega dos relatórios de acompanhamento a contar da data de assinatura
4 mês(es) para o início das medidas de recuperação (16/05/2020) 36 mês(es) para a execução total das medidas de recuperação (16/01/2023)
12 mês(es) para entrega do 1º relatório de acompanhamento (16/01/2021) Periodicidade de 12 mês(es) para entrega dos relatórios de acompanhamento

17. Nome do Técnico responsável pela planta e memorial descritivo Gabriel Damiani Neri Salvador		18. Nº CREA 054485-01D	19. Nº ART 2018/03351
---	--	----------------------------------	---------------------------------

20. Exigências Técnicas de Recuperação Florestal:

- (ii) Em outros Termos firmados em 2014 e 2018, consta o compromisso da empresa ré Nova Aldeia em plantar 418 e 523 mudas (doc_10), infra:



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE

CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CETESB - OSASCO

Fl. 101 Rut. [assinatura]

TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

A(s) pessoa(s) física(s) ou jurídica(s) abaixo identificada(s) compromete(m)-se, por si e por seus herdeiros ou sucessores, perante a CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo a executar, dentro do prazo estipulado, as medidas abaixo descritas, visando à recuperação da área indicada na planta anexa com objetivo de mitigar os danos causados pela atividade, empreendimento ou obra licenciada.

3. Nome da pessoa física ou jurídica (compromissário) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		4. CPF ou CNPJ 0840596000143	
5. Nome do Procurador ou Representante Legal ROBERTO NEKRAUS XAVIER		6. CPF ou CNPJ 06456915856	
7. Denominação da propriedade NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		8. Área total da propriedade (ha) 74,322400	
9. Localização da propriedade (endereço, bairro, distrito, loteamento) GLEBA "A", ESTRADA DO SURU, BAIRRO DO VOTURUNA		10. CEP	11. Município SANTANA DE PARNAÍBA
12. Coordenadas Geográficas de acordo com a planta -23,48174572 Latitude		-46,95346352 Longitude	
13. Tipo de atividade, obra ou empreendimento Novo Empreendimento		14. Área total a ser recuperada 0,243859	

15. Medidas de recuperação ambiental a serem executadas:
Realizar o plantio de 418 mudas de espécies arbóreas, conforme descrito no item 4.3.9 Espécies do relatório "Projeto de Recomposição Florística. Proposta de recuperação florestal visando o enriquecimento de Áreas Degradadas, e localização indicada na planta "Projeto Recomposição Florística, Folha Única, Escala 1:2000, Setembro/2014" de autoria do Biólogo Gabriel Damiani Neri Salvador - CRBio 054485-D, ART nº 2013/06710

- (iii) Outrossim, segue as exigências para emissão da Licença de Operação – LO em aberto, conforme consta na conclusão do Termo de Cumprimento de Recuperação Ambiental - TCRA, conforme solicitação bloqueada (**doc_10**), infra:

Página. 104

Registro da Solicitação	
Nº da Solicitação	91849613
Nº do Processo	
Objeto	Licença de Operação - MCE
Localização/Município	SANTANA DE PARNAIBA / SAO PAULO
Cadastro Cetesb	6230961074
Razão Social	Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Endereço	ESTRADA MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, 5800, QUINTAS DO INGAÍ, SANTANA DE PARNAIBA, SP
<p>Prezado usuário,</p> <p>Sua Solicitação de Licença de Operação - MCE foi registrada com êxito nos Bancos de Dados da CETESB e está BLOQUEADA.</p>	

Relatório técnico demonstrando o cumprimento do início do plantio determinado no TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental firmado com a CETESB e a preservação das Áreas Verdes/Permeáveis

- (iv) Compulsando-se no recente despacho de 25 de fevereiro de 2024 (**processo na íntegra, doc_12**), consta em aberto 3 (três) Termos de Cumprimento de Recuperação Ambiental – TCRA, sendo que um deles identificou uma nascente, inviabilizando os lotes 12 e 13 da quadra 3 do loteamento Serra do Sol ou Altavis, trecho:

Página. 44

CETESB **DESPACHO**

CETESB. 016723/2024-23, referente ao acompanhamento do TCRA nº 72.354/2018

Ao Expediente, favor digitalizar os documentos das folhas:

- TCRA nº 72.354/2018 de 21/08/2018 – Folha nº 1075;
- TRPAVL* nº 78270/2018 de 21/08/2018 – Folha nº 1076;
- TRPAVL* nº 72360/2018 de 21/08/2018 – Folha nº 1077;
- Protocolo do último relatório apresentado em 22/02/2023 – Folha nº 1263;
- O último relatório apresentado – Folhas nº 1279 a 1297;
- Este Despacho, Carta a ser enviada e respectivo AR – Aviso de Recebimento.

Análise: Este TCRA trata-se das ações referentes à nova localização da nascente a norte do empreendimento, que acarretou medidas de preservação integral dos Lotes 12 e 13 da Quadra 03 por meio dos * TRPAVL – Termos de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote acima citados, além da recuperação da vegetação por meio do TCRA nº 72.354/2018.

O último relatório apresentado em 22/02/2023 não foi assinado pelo Biólogo Mateus Neves, da empresa Garra Consultoria Ambiental; na página 5 não identificada a área do TCRA; as fotos estão sobrepostas na página 11, por fim, não há ART vinculada.

Tendo em vista as não conformidades do último relatório citadas acima, solicitaremos que seja elaborado novo relatório, com informações atualizadas devendo, também, ser apresentados:

- Cópia/reprodução da Planta Urbanística aprovada pelo GRAPROHAB com sobreposição da área objeto do TCRA nº 72.354/2018.
- Demarcar na imagem de satélite do Google Earth as áreas objeto deste TCRA e apresentar as imagens históricas das áreas demarcadas com a respectiva análise histórica do desenvolvimento da vegetação nos locais.
- Registro fotográfico atual, indicando em planta a visada das fotos e as coordenadas UTM dos principais pontos. As fotos deverão conter detalhadamente informações de qual área se refere.
- O relatório deverá estar acompanhado de ART de profissional técnico habilitado.

Ação:


Conforme orientações desta Cia, será encaminhada Carta física aos interessados, com AR dos Correios, informando sobre a continuidade em Pasta Digital, concomitantemente ao Comunique-se a fim de permitir que insiram os documentos para análise.

Tendo em vista as ações acima, o **Processo Físico SMA 76791/07** poderá ser arquivado, sem prejuízo de ações futuras, tendo em vista a continuidade nas ações do acompanhamento dos TCRA's em PA digitais próprias.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2024.


Clarissa Andrea Nunes de Oliveira
 Supervisora Técnica da Agência Ambiental de Osasco
 Reg. CETESB 32-7052-8

Compulsando-se nas matrículas de ns 171.825 e 171.826 oriundas dos lotes 12 e 13 da quadra 3, constato-se penhoras judiciais, ou seja, NÃO foi averbado a cosntrição da APP referente o recuo da nascente (**doc_13**), conorme trecho de uma delas, infra:

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120576.2.0171826-56

REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE BARUERI - SP
 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
 OFICIAL

MATRÍCULA 171.826 FICHA 001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 Barueri, 04 de dezembro de 2013.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "D-Um", constituído pelo lote nº 13, da quadra nº 03 (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL E"

Av.03/171.826, em 31 de agosto de 2022.
 Pelo requerimento formulado pela exequente e subscrito no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 26 de maio de 2022, instruído com a Certidão Judicial datada de 13 de julho de 2022, expedida pelo D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, foi autorizada a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída e admitida em Juízo no dia 08/08/2018, sob nº 0000737,36.2021.8.26.0529 no r. Juízo, uma Ação de Cumprimento Provisório de Sentença, requerida por S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA, CNPJ/MF nº 19.275.539/0001-81, contra: 01) CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53; e, 02) NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 08.405.960/0001-43, cujo valor da causa é de R\$240.827,33, atualizado em 09/2021.

Veja Nobre Julgador, a ré Nova Aldeia não averbou a constrição ambiental nos referidos lotes 12 e 13 da quadra 3, prejudicando credores em satisfazer seus créditos, o que deverá ser responsabilizada.

Isto posto, mais um descumprimento do Termo de Cumprimento de Recuperação Ambiental, **inviabilizando** a emissão da Licença de Operação - LO.

(v) Do gravíssimo impacto/assoreamento sofrido pela represa Boa Vista advindo do loteamento Serra do Sol

O Autor informa que tem conhecimento que a CETESB junto com a Polícia Militar Ambiental penalizou a empresa ré Nova Aldeia sobre os nefastos impactos ambientais na represa Boa Vista que se localiza abaixo do loteamento Serra do Sol, conforme fotos abaixo:





No presente caso, as evidências da falsidade são inequívocas, uma vez que o Termo de Verificação de Obras – TVO (informado no documento 5), **NÃO retrata a realidade**, pois o loteamento Serra do Sol, **NÃO POSSUI A LICENÇA DE OPERAÇÃO – LO** emitida pela CETESB, ou seja, operando ilegalmente, pelo Termo de Verificação de Obras – TVO emitido pela ré Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP no arrepio da Lei.

O causa estranheza é a fiscalização superficial realizada pela CETESB durante estes anos, pois tinha conhecimento que o loteamento estava operando irregularmente e mesmo assim, não tomou as medidas cabíveis para embargar o mesmo.

Ou seja, somente aplicou multas irrisórias sendo ignorado pela empresa ré Nova Aldeia que se encontra em estado de falência, devido um passivo milionário de R\$ 20 milhões aproximados.

A omissão da CETESB, contribuiu e muito para os crimes ambientais ali impetrados, pois nem os Termos de Cumprimento de Recuperação – TCRA foram cumpridos pela empresa ré Nova Aldeia.

Por outro lado, a Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, ora ré, sequer

tomou uma única providência sobre os crimes ambientais advindo do loteamento Serra do Sol, muito pelo contrário abafou toda a situação numa simples canetada emitindo o famoso Termo de Verificação de Obras - TVO final, aqui chamado de nulo.

E têm mais!

Outrossim, o referido TVO (informado no documento 5) aqui chamado nulo, apresenta alguns **detalhes notórios que indicam sua falsidade ideológica**, tais como:

- O documento indica informações manifestamente inverídicas, conforme seu conteúdo que atesta o fechamento de muros em suas divisas.

Para comprovar referidos argumentos, junta imagens comparativas identificando cada uma destas evidências.

Em uma simples visita no loteamento “Altavis” foi verificado ausência de muros em suas divisas, ou seja, somente telas.

Imagem extraída próximo da Estação Elevatória de Esgoto, localizada aos fundos do empreendimento “Altavis”, que demonstra o início das cercas/telas em suas divisas:





A imagem extraída pelo Google Earth, demonstra parcialmente a ausência de muros na divisa do empreendimento “Altavis”, conforme seu traçado em vermelho, infra:



Em suma, 40% do empreendimento está cercado por telas e não por muros, portanto, o conteúdo sobre este item inserido no Termo de Verificação de Obras – TVO (informado no documento 5), não condiz com a realidade, ou seja, falso!

Portanto, além das referidas evidências, caso não sejam suficientes para comprovar a falsidade do referido documento, requer seja promovido no trâmite desta demanda, exame pericial “in loco”, visando comprovar cabalmente a inexistência de muros de divisas, bem como, ausência recuperação do assoreamento do lago existente pela CETESB, que sequer foi mencionado no TVO final.

Outrossim segue inúmeras multas aplicadas pela CETESB oriunda das irregularidades do empreendimento Serra do Sol, sem haver qualquer adimplemento pela ré Nova Aldeia (**doc_14**).

VII. Conclusão:

Ficou comprovado que:

- o empreendimento Serra do Sol, de titularidade da empresa ré Nova Aldeia não possui Licença de Operação – LO expedida pela CETESB;
- Não foram cumpridas os Termos de Condicionamento de Recuperação Ambiental – TCRA celebrados com a empresa Nova Aldeia, ora ré;
- Não foi recuperado a represa Boa Vista, assoreado pelo empreendimento Serra do Sol;
- Não possui o Termo de Aceite da Concessionária Enel, pois está condicionado pela Licença de Operação para sua emissão, conforme especificação técnica (**doc_15**), infra:

6.2.2. Licença Ambiental

6.2.2.1. Projeto de rede de energia de baixa tensão, localizado no interior ou entorno de Unidade de Conservação da Natureza, deve ser autorizado pelo órgão gestor da respectiva Unidade de Conservação. Em caso de afetar a Área de Preservação Permanente - APP, deve ser autorizado pelo órgão ambiental estadual em área rural e, se estiver em área urbana deve ser autorizado pelo município e **órgão ambiental estadual**.

- Os Termos de Cumprimento de Recuperação Ambiental - TCRA referente ao plantio de 3.000 mudas aproximados, nunca foram plantados, pois os relatórios apresentados pela empresa ré Nova Aldeia, NÃO passa de fotos tiradas de áreas diversas, ou seja, meramente simulação de imagens numa tentativa de enganar o órgão Ambiental – CETESB;
- Outrossim, o empreendimento Serra do Sol, não poderá ser habitado até o cumprimento de todas as condicionantes para viabilizar a emissão da Licença de Operação – LO a ser emitido pela CETESB.
- Por fim, o Termo de Verificação de Obras – TVO (falso), não tem o condão de substituir a Licença de Operação – LO. Tal documento agrava ainda mais a situação, pois está contribuindo para os crimes ambientais, bem como, os prejuízos suportados pelo erário em assumir o custeio da iluminação pública por uma simples CANETADA!

VIII. DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA

A possibilidade de pedido de tutela de urgência na ação popular está prevista no art. 5º, § 4º da Lei nº 4717/65, ocasião em que é cabível quando existir probabilidade de direito ou perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, no caso o loteamento Serra do Sol está operando irregularmente, sem cumprir os Termos

de Cumprimento de Recuperação Ambiental, prejudicando a emissão da Licença de Operação – LO.

Esta situação ocasionou danos irreparáveis ao ecossistema do local, portanto requer-se a suspensão do Termo de Verificação de Obras -TVO (informado no documento 5), expedido pela ré Santana de Parnaíba-SP, por conter vícios insanáveis, enganando os adquirentes dos lotes, dando falsa impressão de loteamento regular, ou seja, mascarando a realidade dos fatos.

Por outro lado, requer que Vossa Excelência expeça ofício determinando que a ré Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, embargue o referido loteamento Serra do Sol, visando assegurar moradia irregular, visando conter os impactos ambientais.

Por fim, requer o bloqueio de todas as matrículas oriundas do loteamento Serra do Sol ou subsidiariamente que seja averbada a presente demanda nas mesmas, visando dar publicidades para terceiros de boa-fé, até que se tenha um resultado dessa demanda, evitando grave dano irreversível ao patrimônio ambiental.

IX. DO ACOMPANHAMENTO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O Ministério Público é cabível que acompanhem a ação, que por sua vez deve atuar como fiscal da lei, determinado pelo art. 47 da lei 4.717/65.

X. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A ação popular está prevista no art. 5º da CF em seu inciso LXXIII, que dispõe: “qualquer cidadão é legítimo para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou a entidade de que o Estado participe, a moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural”.

Nesse diapasão, o Termo de Verificação de Obras – TVO (aqui chamado de nulo de pleno direito informado no documento 5) está mascarando a realidade do loteamento Serra do Sol, sendo emitido no arrepio da Lei, sem qualquer observâncias da agência ambiental CETESB, portanto, a ré Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, através de seu prefeito Antônio, ora réu, constitui um ato lesivo ao meio ambiente e aos cofres públicos, tendo vista os impactos ambientais, bem como o custeio de energia do loteamento absorvido irregularmente pela prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, por um ato ilegal do prefeito Antônio, ora réu.

Ainda é importante destacar que a administração pública deve se pautar nos princípios constitucionais, como o da moralidade, pautado pelo bem da coletividade,

por tanto a concessão do Termo de Verificação de Obras - TVO pela prefeitura, representada pelo prefeito, atestando supostamente obras acabadas, fere norma de proteção ambiental é amoral e atentar contra o interesse coletivo.

XI. DOS PEDIDOS

Perante o exposto, requer-se:

- (i)** A citação dos réus para o exercício do contraditório, sob pena de revelia;
- (ii)** A confirmação da liminar nos termos em que foi requerida, a saber:
 - requer-se a suspensão do Termo de Verificação de Obras -TVO (informado no documento 5), expedido pela ré Santana de Parnaíba-SP;
 - requer expedição de ofício determinando que a ré Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, embargue o referido loteamento Serra do Sol, evitando agravar as moradias irregulares, visando conter os impactos ambientais.
 - requer o bloqueio de todas as matrículas oriundas do loteamento Serra do Sol ou subsidiariamente que seja averbada a presente demanda nas mesmas, visando dar publicidades para terceiros de boa-fé, até que se tenha um resultado dessa demanda, evitando grave dano irreversível ao patrimônio ambiental.
- (iii)** A condenação dos réus solidariamente, determinando o cumprimento dos Termos de Cumprimento de Recuperação Ambiental – TCRA celebrado entre a CETESB e Ré Nova Aldeia;
- (iv)** A condenação da Associação Serra do Sol e do prefeito Antônio em ressarcir ao erário pelos valores suportados pelo Município de Santana de Parnaíba-SP, referente ao custeio de energia publica do loteamento Serra do Sol, desde a data do TVO expedido irregularmente;
- (v)** O cancelamento de Termo de Verificação de Obras – TVO (informado no documento 5);
- (vi)** Que a ré CETESB, apresente cópias integrais dos processos administrativos/status em face da empresa ré Nova Aldeia, bem como outras providências, a saber:
 - (vi.1)** Procs.: 044500/2020-41; 039268/2019-60; 039267/2019-09; 039263/2019-65; 001247/2019-26; 017082/2024-15; 016723/2024-23; 016721/2024-91;

016720/2024-40; 016718/2024-92; 012680/2024-65; 092364/2023-43; e, 002815/2023-30;

(vi.2) Requer que junte aos autos todas as notas fiscais da compra das 3000 mil mudas arbórea adquiridas pela empresa ré Nova Aldeia em cumprimento aos TCRA's, com seus respectivos projetos de acompanhamento, contendo as coordenadas georreferenciadas dos plantios para comprovação "in loco".

(vi.3) Por fim, requer informações sobre as medidas tomadas para recuperação do assoreamento do lago lindeiro, conforme exigido no TVO parcial emitido pela ré Prefeitura de Santana de Parnaíba, acostado no documento 6.

- (vii)** Requer que a Licença de Operação – LO do loteamento Serra do sol, seja expedida via judicial, após a conclusão de todas as pendências constatas nos TCRA's, vinculado a recuperação do lago lindeiro;
- (viii)** Requer que os réus sejam penalizados em severas multas a serem arbitradas por Vossa Excelência, tendo em vista, suas manobras/conluio em ludibriar terceiros adquirentes de lotes, bem como, inúmeros crimes ambientais constatados na região do loteamento;
- (ix)** A condenação dos réus ao pagamento dos honorários de sucumbência e eventuais custas que venham a se ter no processo;
- (x)** Requer, ainda, a produção de todos os meios de provas em direito admitidos, bem assim, a produção de prova pericial.

Dá-se à causa o valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais)

Termos em que, pede deferimento.

Santana de Parnaíba-SP, 16 de abril de 2024.

Ronaldo F. dos Santos Almança
OAB/SP nº 421088

JULIANA CASALE PERES
OAB/SP 367.449