



NOTA

TÉCNICA

CONJUNTA

Sobre a liberação de prédios acima do gabarito em João Pessoa, via decisão judicial liminar, descumprindo a legislação constitucional da Paraíba

João Pessoa, 07 de março de 2024

Em 22 de fevereiro de 2024, uma decisão judicial liminar, proferida pela 4ª Vara da Fazenda Pública em João Pessoa, determinou a concessão pela Prefeitura Municipal de João Pessoa da Licença de Habitação para um empreendimento que descumpriu a legislação constitucional e urbanística na faixa dos 500m, a partir da preamar de sizígia, que determina um gabarito de altura máxima para os edifícios na orla marítima.

O Ministério Público do Estado da Paraíba, através da Promotoria do Meio Ambiente e Patrimônio Social e Urbanístico, recorreu dessa decisão liminar, que foi suspensa pelo Tribunal de Justiça da Paraíba em caráter provisório e passível de recurso.

De toda forma, as signatárias desta Nota Técnica Conjunta consideram necessário abrir o debate público para as seguintes questões:



A decisão judicial liminar foi fundamentada na emissão pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, em 02/12/2019, de Alvará de Licença para Construção nº 2019/001745 e em parecer conclusivo da Diretoria de Fiscalização da Prefeitura de João Pessoa, em 23/11/2023, que atestou que “o imóvel está de acordo com o projeto apresentado”. E segue afirmando que: “Neste ponto, o Município tem o dever de fiscalizar as construções e, se encontrar irregularidades, negar a expedição do alvará de construção ou, posteriormente, embargar a obra em andamento. A licença para construir, portanto, é presumida legítima; não se pode esperar que o solicitante questione sua validade.” E afirma ainda que: “Por fim, caso seja confirmado que a licença foi concedida indevidamente pelo servidor - “em pré-análise do empreendimento denominado WAY, foi constatada, altura superior ao permitido. Pois bem, mesmo dispondo dessa informação o então Diretor, responsável pela Diretoria de Controle Urbano, em 02 de dezembro de 2019, subscreveu o



alvará de licença para construção e liberou o processo, sob o argumento de que existia um prédio do mesmo gabarito, mais próximo da orla” -, o município deve utilizar os meios disponíveis para revogar as licenças e/ou iniciar uma ação demolitória, se necessário”. Parecer técnico este que sinaliza claramente uma estratégia de naturalização do desacato à legislação específica, visando a construção de precedentes.

Compreende-se que a segurança administrativa, legal e jurídica nos trâmites e relações entre sociedade civil (com e sem finalidade econômica) e poderes públicos precisa ser assegurada.

Compreende-se igualmente que, quaisquer que sejam as consequências dos vícios processuais possivelmente praticados, pela sociedade civil ou poderes públicos nessas relações, o prejuízo causado por estas consequências não pode recair sobre a coletividade, sobre o bem comum e, sobretudo, não pode ferir um direito assegurado pela Constituição do Estado da Paraíba.



Em 1970, uma emenda à Constituição Estadual de 1969 vedava a concessão de licença para construção de edifícios com mais de dois andares na avenida da orla, desde a Praia da Penha, limite do perímetro Sul de João Pessoa, até a Praia Formosa de Cabedelo. Com a Constituição Estadual de 1989, a partir de uma Emenda Popular, de iniciativa da Associação Paraibana de Amigos da Natureza (APAN), essa obrigação se expandiu para a zona costeira e detalhou o ordenamento, propiciando um escalonamento do gabarito de altura das construções.

A legislação, proposta pela sociedade civil organizada, é considerada um marco para a sustentabilidade em nosso Estado, constituindo uma referência singular no cenário acadêmico do país. A seguir, alguns pontos que sustentam a importância do dispositivo constitucional:

- Considera o patrimônio natural da cidade como um bem comum a todas as pessoas que nela vivem, fugindo ao lugar



comum de considerá-lo apenas como um produto para fins de exploração turística;

- Privilegia a paisagem como identidade urbana e patrimônio cultural;
- Controla a expansão e a especulação imobiliária desenfreada, como ocorreu em orlas de outras cidades, a exemplo de Recife, Fortaleza, Salvador e Rio de Janeiro, onde a construção de espigões é uma flagrante agressão à paisagem e ao seu usufruto social;
- Reduz os níveis de compactação e afundamento do solo costeiro devido à menor concentração de massa de grandes edifícios, reduzindo as alterações nas dinâmicas subterrâneas naturais;
- Incentiva a expansão imobiliária ordenada e o adensamento em outras áreas da cidade, combatendo vazios urbanos;
- Considera a geração de emprego e renda, promovida pela



construção civil, numa perspectiva sustentável.

É necessário ressaltar que quando uma empresa veterana no ramo da construção civil submete um projeto para obtenção dos licenciamentos cabíveis e este projeto está em desacordo com a legislação, não pode esta empresa alegar desconhecimento da legislação vigente, cabendo responsabilidade legal e técnica e corresponsabilidade pelas consequências resultantes desse desacato legal.

Manifesta-se aqui a preocupação das organizações signatárias com o fato de que na decisão liminar em questão, a 4ª Vara da Fazenda Pública não considerou a corresponsabilidade do ente privado em submeter um projeto em desacordo com a legislação vigente, atribuiu ao ente público a responsabilidade exclusiva e, sobretudo, deixou de considerar o disposto na Constituição do Estado da Paraíba.



Considera-se que a decisão liminar abre um precedente preocupante, que poderia ensejar possíveis descumprimentos propositais da legislação e a corrupção de agentes públicos, com a possibilidade de que qualquer dano causado à coletividade seria tolerado pela justiça e suportado por essa mesma coletividade. Isso se constituiria igualmente na abertura de um vasto campo para a concorrência desleal, prejudicando de modo incontornável a paisagem da orla paraibana, e as empresas e profissionais responsáveis e zelosos para com o patrimônio cultural, que se atém ao cumprimento da legislação vigente.

Compreende-se também que a Prefeitura de João Pessoa, a quem cabe zelar pelo respeito à norma constitucional, através do seu Plano Diretor, deve avaliar as possibilidades legais de atuar através de ato administrativo, anulando as licenças concedidas de forma irregular (que facilitará a ação do MPPB nesta e noutras situações hipoteticamente similares), além de agir judicialmente e



administrativamente, no sentido de promover a necessária responsabilização dos envolvidos direta e indiretamente com este episódio. Compreende-se igualmente que a Câmara Municipal de João Pessoa deve romper o silêncio e posicionar-se, exercendo o seu papel fiscalizador.

Manifesta-se também a preocupação com a ausência de pronunciamento sobre o tema, até este momento, pelo Governo do Estado da Paraíba e a Assembleia Legislativa, que são claramente partes decisivamente interessadas por tratar de descumprimento da Constituição Estadual e insta-se que o Estado se pronuncie publicamente e tome as providências legais cabíveis em defesa da coletividade, da necessária reverência à paisagem que identifica a nossa condição urbana singular, e da preservação dos bens comuns naturais.

Congratula-se com o posicionamento firme e lúcido da Promotoria do Meio Ambiente e Patrimônio Social e Urbanístico



do MPPB, do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, manifesta confiança em que a decisão definitiva pelo colegiado do TJPB ratifique a suspensão da liminar em definitivo e impeça a liberação da licença habite-se até que sejam adotadas pela construtora as recomendações do MPPB.

Finalmente, coloca-se à disposição nesta e noutras iniciativas que visem assegurar o Direito à Cidade a todas as pessoas e a defesa da preservação do patrimônio natural e cultural.

Considerando o exposto, subscrevem esta Nota Técnica Conjunta:

APAN

Associação Paraibana dos Amigos da Natureza

DAU/UFPB

Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba

Fórum Estadual de Reforma Urbana da Paraíba



Fórum Paraibano da Pessoa com Deficiência

Fórum Plano Diretor Participativo

Fundação de Defesa dos Direitos Humanos

Margarida Maria Alves

AndaCidade

Projeto de Extensão DAU-UFPB 2023/24

IAB.pb

Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento da Paraíba

Instituto Soma Brasil

Movimenta

Minha Jampa

MTTD

Movimento de Trabalhadoras e Trabalhadores por Direitos na Paraíba

Observatório das Metrôpoles na Paraíba

Projeto Direito à Cidade e Participação Popular