

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS DE IMPERATRIZ
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO

DO SONHO À FRUSTRAÇÃO: Consequências socioambientais e jurídicas das irregularidades no licenciamento e saneamento básico do Loteamento Colinas Park em Imperatriz

FRANK DEMETRIUS SANTOS SALES

DO SONHO À FRUSTRAÇÃO: Consequências socioambientais e jurídicas das irregularidades no licenciamento e saneamento básico do Loteamento Colinas Park em Imperatriz

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal do Maranhão, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Ellen Patrícia Braga Pantoja

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).
Diretoria Integrada de Bibliotecas/UFMA

Sales, Frank Demetrius Santos.

DO SONHO À FRUSTRAÇÃO : consequências socioambientais e jurídicas das irregularidades no licenciamento e saneamento básico do Loteamento Colinas Park em Imperatriz / Frank Demetrius Santos Sales. - 2025.

53 p.

Orientador(a): Ellen Patrícia Braga Pantoja.

Monografia (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal do Maranhão, Imperatriz, 2025.

1. Licenciamento. 2. Saneamento Básico. 3. Parcelamento do Solo. I. Pantoja, Ellen Patrícia Braga. II. Título.

FRANK DEMETRIUS SANTOS SALES

DO SONHO À FRUSTRAÇÃO: Consequências socioambientais e jurídicas das irregularidades no licenciamento e saneamento básico do Loteamento Colinas Park em Imperatriz

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal do Maranhão (UFMA), como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador(a): Prof. Dr^a. Ellen Patrícia Braga Pantoja

Imperatriz, 17 de Fevereiro de 2025.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr^a. Ellen Patrícia Braga Pantoja
UFMA

Prof. Dr. Ricardo Cavalcante Moraes
UFMA

Prof. Dr. Thiago Vale Pestana
UFMA

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por tudo que fez em minha vida, por ter chegado até aqui, e por todas as pessoas que colocou em meu caminho até esse momento.

Agradeço à minha família, em especial à minha mãe que sempre acreditou em mim. Sempre me deu forças para continuar e nunca desistir. Agradeço à minha esposa Pollyanna Oliveira, que sempre me incentivou a continuar estudando, e tem sido uma luz em meu caminho. Mesmo diante do desânimo, das lutas do dia a dia, faculdade, ela sempre esteve ao meu lado, me auxiliando em todas as áreas da minha vida.

Agradeço ao meus amigos e colegas de classe, por todo o tempo que passamos juntos nessa jornada. Agradeço à minha orientadora, Dr^a Ellen Patrícia Braga Pantoja, por suas aulas durante todo o curso. Professora Ellen é uma professora diferenciada, um exemplo de profissional a ser seguido. Suas aulas são sempre espetaculares, pois mostra dedicação ao seu trabalho, desde a elaboração do plano de aula às atividades desenvolvidas em classe. Agradeço muito por sua orientação durante a elaboração deste trabalho.

Agradeço aos professores Elizon, Jorge, Pestana, Jeferson, Sarah Lamarck, Denisson, Arthur, Marco Aurélio e Ricardo, pois todos foram fundamentais para a conclusão deste curso.

O espaço é curto para agradecer a todas as pessoas com quem convivi neste curso. Entretanto, agradeço a todos que me ajudaram até aqui. Foi muito difícil chegar até este momento, mas devido ao apoio de vários amigos e entes queridos, consegui chegar até aqui. Esta conquista é um fruto da ajuda de todos vocês. Muito obrigado!

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo principal investigar as falhas do Licenciamento Ambiental e a sua interferência no saneamento básico no empreendimento Colinas Park em Imperatriz do Maranhão, durante os anos de 2019 e 2022. Para tanto, utiliza-se o método hipotéticodedutivo, através de pesquisas bibliográficas, bem como, análise da Ação Civil Pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040, referente ao caso em tela, proposta pelo Ministério Público do Estado do Maranhão, buscando entender a plicação da legislação de proteção ambiental pertinente ao caso. Primeiramente, é realizado um levantamento da legislação aplicada ao caso em questão, voltada à política de parcelamento do solo, com foco na Lei nº 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, bem como o processo de desenvolvimento do saneamento básico no Brasil, e os procedimentos necessários para se obter o licenciamento ambiental em empreendimentos com potencial de causar dano ao meio ambiente. Depois, é feito um panorama histórico do parcelamento do solo no Brasil e na cidade de Imperatriz, a partir da década de 1950. Por fim, são analisados os impactos causados pelas enchentes no Residencial Colinas Park, com intuito de identificar eventuais falhas no processo de licenciamento ambiental, bem como, os responsáveis. Os resultados indicam que houve falhas durante o procedimento de licenciamento ambiental, o que levanta discussões sobre a efetividade da aplicação de normas de proteção ambiental pelo ente público. Conclui-se que os danos causados aos moradores e ao meio ambiente poderiam ter sido evitados, caso as normas de proteção do meio ambiente fossem devidamente aplicadas pelos órgãos responsáveis.

Palavras-chave: Licenciamento; Parcelamento do Solo; Políticas Públicas; Saneamento Básico; Meio Ambiente.

ABSTRACT

The main objective of this study is to investigate the flaws in environmental licensing and their impact on basic sanitation at the Colinas Park development in Imperatriz, Maranhão, between 2019 and 2022. To this end, the hypothetical-deductive method is used, through bibliographical research, as well as analysis of Public Civil Action No. 0801273-36.2022.8.10.0040, referring to the case in question, proposed by the Public Prosecutor's Office of the State of Maranhão, seeking to understand the application of the environmental protection legislation pertinent to the case. Firstly, a survey of the legislation applied to the case in question is carried out, focusing on land parceling policy, with a focus on Law No. 6.938/81, which provides for the National Environmental Policy, as well as the process of developing basic sanitation in Brazil, and the procedures required to obtain environmental licensing for undertakings with the potential to cause damage to the environment. This is followed by a historical overview of land parceling in Brazil and in the city of Imperatriz, starting in the 1950s. Finally, the impacts caused by the floods at Residencial Colinas Park are analyzed, in order to identify any flaws in the environmental licensing process, as well as those responsible. The results indicate that there were flaws during the environmental licensing procedure, which raises discussions about the effectiveness of the application of environmental protection standards by the public authorities. The conclusion is that the damage caused to residents and the environment could have been avoided if the environmental protection standards had been properly applied by the responsible bodies.

Keywords: Licensing; Land Subdivision; Public Policies; Basic Sanitation; Environment;

LISTA DE SIGLAS

SEPLU - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

SINFRA – Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos

PNSB - Política Nacional do Saneamento Básico

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente

EIA – Estudo de Impacto Ambiental

RIMA – Relatório de Impacto Ambiental

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 CONCEITOS GERAIS.....	10
2.1 Do parcelamento do Solo.....	10
2.2 Considerações iniciais sobre saneamento básico.....	15
2.3 Licenciamento ambiental.....	18
3 DO PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL.....	23
3.1 Panorama histórico da Política Urbana no Brasil.....	23
3.2 Parcelamento do Solo e Direito à moradia.....	26
3.3 Parcelamento do Solo no Maranhão e na cidade de Imperatriz.....	29
4 ANÁLISE SOBRE OS IMPACTOS PELAS ENCHENTES NO COLINAS PARK RESIDENCIAL.....	34
4.1 Os impactos diretos das falhas no licenciamento ambiental e ingerência do saneamento básico no Colinas Park.....	34
4.2 As falhas na adoção de medidas preventivas e as consequências causadas pela fragilidade dos estudos técnicos no loteamento Colinas Park.....	37
4.3 A responsabilização pelos danos causados ao meio ambiente e aos moradores do Loteamento Colinas Park.....	41
5 CONCLUSÃO.....	46
REFERÊNCIAS.....	48

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho foi desenvolvido através do estudo de caso dos alagamentos ocorridos no Loteamento Colina Park, na cidade de Imperatriz, Estado do Maranhão, entre os anos de 2019 e 2022. Os alagamentos no Loteamento Colina Park causaram danos a diversos moradores e ao meio ambiente. Na época, a mídia local fez grande cobertura do caso, haja vista a grande repercussão da questão. Por consequência disso, o estudo deste caso se justifica, haja vista o interesse social envolvido.

O loteamento foi realizado pela empresa CASA E TERRA EMPREENDIMENTOS, aprovado e regulamentado no processo nº 24.001.2033/2012, conforme licença ambiental de instalação nº 0024/2012, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLU).

Conforme dispõe o art. 5º, da Lei 6.766/1979, os loteamentos têm que conter requisitos básicos e indispensáveis de infraestrutura. Portanto, houve liberação de alvará de construção no que concerne aos requisitos da Lei 6.766/1979, além de liberação da Licença de Instalação nº0024/2012 expedida pela SEPLU.

Entretanto, apesar do recebimento formal de requerimentos formulados pela detentora do empreendimento pela Secretaria de Planejamento Urbano e de reiteradas tentativas de homologação de licenças ambientais para a sua instalação, não se tem notícias da licença de operação para o empreendimento. Dessarte, em uma análise preliminar, o empreendimento não estava apto a ser realizado e houve, inclusive, falhas no processo de licenciamento ambiental.

A legislação brasileira estabelece por meio da Lei nº 6.766/79 e da Lei Complementar nº 140/2011, uma série de etapas e procedimentos necessários para instalação de empreendimentos que visem a exploração econômica do meio ambiente, onde são fixadas normas de parcelamento do solo urbano. Além disso, discorre sobre a cooperação entre os entes federativos nas ações administrativas

decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção ao meio ambiente e dispõe, também, sobre a custódia do Município em matéria ambiental.

Entretanto, em decorrência das calamidades sofridas pelos moradores do loteamento Colinas Park, verifica-se que o ordenamento jurídico não foi devidamente aplicado, que resultou em falhas no processo de licenciamento ambiental, causando diversos problemas ao meio ambiente e aos moradores daquela localidade.

Desse modo, a problemática central do presente trabalho buscou identificar inicialmente como tal problemática é prevista na legislação brasileira, abordando legislações pertinentes ao caso em tela. Depois disso, foi feita uma análise histórica do processo de urbanização no Brasil e do município de Imperatriz, focando nos principais fatores que contribuíram para o crescimento demográfico. Por fim, o trabalho analisa os impactos causados aos moradores, decorrentes das falhas no licenciamento ambiental e ingerência do saneamento básico no Colinas Park.

Além disso, é válido destacar que o ponto de enfoque se trata especialmente na questão ambiental, tendo em vista a degradação de patrimônios e do meio ambiente, uma vez que é necessário o trabalho conjunto e completo do poder público, os quais são responsáveis pela obra, para que sejam reparados os danos causados e consequentemente evitar a ocorrência de tantas outras.

Disto isto, este trabalho tem por objetivo, definir e abordar as análises realizadas através de consultas bibliográficas, matérias de jornais e processos judiciais, relacionados às falhas do Licenciamento Ambiental e a sua interferência no saneamento básico no empreendimento Colinas Park em Imperatriz do Maranhão. Foram realizadas buscas com intuito de selecionar legislações aplicáveis ao caso elencado identificando as incorreções relacionadas com a problemática, bem como, as irregularidades no parcelamento do solo e do saneamento básico. Também foram investigados os impactos causados na localidade explanada, especialmente pelos alagamentos e a sua manifestação no bem-estar dos moradores, embasando-se principalmente na Ação Civil Pública referente ao caso. Por fim, o trabalho identifica as falhas na adoção de medidas preventivas e as consequências causadas pela fragilidade dos estudos técnicos no loteamento Colinas Park.

2 CONCEITOS GERAIS

Este trabalho foi desenvolvido observando-se a relevância jurídica temática abordada, com repercussão e impactos na qualidade de habitação de inúmeros indivíduos, pelas ingerências no planejamento e execução da realidade de uma obra de empreendimento nomeada loteamento Colinas Park que, inicialmente, objetivou-se um sonho de aquisição para famílias a volumosos processos judiciais. Isso motivado pelas inundações que levaram à perda de bens materiais e até mesmo a indivíduos desabrigados. A seguir, aborda-se os principais conceitos que serão desenvolvidos ao longo do trabalho para uma melhor análise da temática. Primeiramente será apresentado os conceitos referentes ao parcelamento do solo, através das políticas públicas de desenvolvimento urbano.

2.1 Do parcelamento do Solo

O parcelamento do solo no Brasil é um campo de extrema complexidade, envolvendo diversas problemáticas para sua aplicação. A política de parcelamento do solo implica o crescimento de uma sociedade, expandindo sua área urbana. Entretanto, é importante que esse crescimento seja feito de modo responsável e sustentável, garantindo a todos os envolvidos o respeito aos direitos ambientais, vista que se trata de um direito da presente e futuras gerações. Portanto, é imprescindível que as Leis e normas relacionadas ao parcelamento do solo devem integrar os princípios do Direito Ambiental, como a precaução, a prevenção, a sustentabilidade e a função social, como forma de promover o desenvolvimento de uma sociedade de maneira harmoniosa, respeitando as necessidades das gerações presente e futuras. Nesse sentido, é importante apresentar os principais conceitos

relacionados aos princípios ambientais e à política de parcelamento do solo no Brasil, de acordo com a legislação vigente.

A política de parcelamento do solo consiste no processo de urbanização de forma sustentável e equilibrada com o meio ambiente. O crescimento demográfico pode causar diversos impactos sociais, econômicos, culturais e ambientais. Segundo Rodrigues (2018), esse crescimento pode ser analisado como uma formação de “formigueiros humanos”, nas cidades, por conta do aumento de áreas urbanas que afetam áreas rurais e também áreas de reserva legal. A Constituição de 1988 não apresentou o conceito de meio ambiente, garantindo apenas a sua proteção. Fica a cargo da doutrina, legislação infraconstitucional e jurisprudência adotada pelos tribunais superiores o trabalho de apresentar uma definição para o meio ambiente e desenvolvimento sustentável.

Conforme Art. 3º, inciso I, da Lei nº 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, tem-se “para os fins previstos nesta Lei, entende-se por: I - meio ambiente, o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”. Portanto, “meio ambiente”, de acordo com esta lei, abrange o entorno do espaço que abriga vida em todas as suas formas. De acordo com Rodrigues (2018), este conceito não retrata apenas a ideia de espaço físico, mas sim um conjunto de relações físicas, químicas e biológicas, que envolvem fatores vivos e não vivos do ambiente, proporcionando a manutenção de todas as formas de vida existente nele, através do equilíbrio.

O conceito de “Desenvolvimento sustentável”, conforme relatório Brundtland, intitulado “Nosso Futuro Comum”, publicado em 1987 pela Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento das Nações Unidas, é aquele que atende às necessidades da geração presente, sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem a suas próprias necessidades (Sarlet e Fensterseifer, 2017). Dito isto, a ideia de desenvolvimento sustentável anda de mãos dadas com a proteção ao meio ambiente. O progresso da humanidade deve respeitar a temática ambiental, garantindo a preservação do meio ambiente. Esse é um dos maiores

debates no cenário internacional, onde busca-se encontrar um equilíbrio entre desenvolvimento econômico e proteção ao meio ambiente.

Apresentados os conceitos sobre meio ambiente e desenvolvimento sustentável, de acordo com a doutrina brasileira, passa-se à análise da política de parcelamento do solo no Brasil. Uma vez que a sociedade tende a se expandir, abrangendo seu espaço urbano de atuação do homem, em suas relações sociais que afetam o meio em que ele vive, é necessário uma norma garantidora que possa proteger este meio, garantindo sua preservação para as gerações futuras. Importante destacar, primeiramente, que a Constituição Brasileira destaca dois artigos que disciplinam a ocupação do solo urbano para políticas públicas, isto é, os artigos 182 e 183. De acordo com a constituição Federal:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [\(Regulamento\)](#) [\(Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016\)](#)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (Brasil, 1988).

Conforme o texto constitucional destacado acima, percebe que ele estabelece que a política de desenvolvimento urbano é realizada principalmente pelo poder

Público Municipal. De acordo com o Art. 182, essa expansão urbana possui certos requisitos que possam garantir o cumprimento de certas funções sociais das cidades, uma vez que eles sejam atingidos. Fiorillo (2020) destaca que esses requisitos, uma vez cumpridos, garantem a função social da propriedade, satisfazendo os direitos fundamentais, proporcionando aos seus habitantes uma vida digna, onde suas necessidades básicas possam ser atendidas.

Fica estabelecido desta forma que a política de desenvolvimento urbana, através do conceito de cidade, buscar efetivar o direito firmado no texto constitucional em seu art. 5º, no que tange à função social da propriedade, que foi objetificada pelo legislador da Carta Magna. Importante destacar também que o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano é o plano diretor, obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes (Antunes, 2019). Este instrumento é crucial para o desenvolvimento das cidades, através da política de parcelamento do solo, uma vez que ele é o responsável por estabelecer as diretrizes para sua ocupação de forma sustentável. Dito isto, é importante salientar que a política de expansão urbana deve respeitar o meio ambiente no qual está inserido, onde a função social da propriedade deve estar vinculada diretamente a esta finalidade. Conforme artigo 225, da Constituição Federal tem-se:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. (Brasil, 1988)

Portanto, é um dever do Poder público garantir a efetivação desta medida, através da política de desenvolvimento urbano, respeitando o meio ambiente em toda sua diversidade. Para alcançar esta finalidade foi elaborada a Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. De acordo com esta Lei, em seu artigo 2º, o parcelamento do solo é feito por loteamento ou desmembramento: “O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.” (Brasil, 1979).

Segundo Fiorillo (2020), a ideia de parcelamento do solo consiste na criação de lotes, com intuito de possibilitar a fixação de edificações destinadas à habitação, comércio ou atividade industrial. Conforme a Lei nº 6.766/79, no § 1º, do Art. 2, loteamento consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Basicamente, a ideia de loteamento está vinculada à criação de vias de circulação, além de outros requisitos que determinam a implantação de equipamento de uso urbano coletivo e espaços públicos, para o lazer e socialização dos habitantes desta localidade. Por outro lado, o § 2º, do mesmo artigo, estabelece que desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Os projetos de loteamentos e desmembramento devem ser aprovados pelo Poder Público Municipal ou do Distrito Federal. Uma vez aprovados, devem ser registrados no cartório competente, acostados dos documentos essenciais para sua validação, como cópia do ato de aprovação feito pela prefeitura e comprovante do termo de verificação da execução de obras exigidas pela legislação municipal (Fiorillo, 2020).

Por fim, há algumas situações onde o parcelamento do solo é vedado. De acordo com o Art. 3º da Lei 6.766/79, Tem-se:

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (Brasil, 1979)

Pode-se observar que essas vedações buscam alcançar a efetivação da garantia à função social das cidades, proporcionando aos seus moradores o direito a uma vida digna, com a satisfação de suas necessidades básicas, com uma vida de qualidade, dentro dos padrões almejados pelo legislador do texto constitucional.

2.2 Considerações iniciais sobre saneamento básico

No Brasil, a falta de saneamento básico é um dos principais fatores ligados à poluição e degradação do meio ambiente (Antunes, 2019). Devido à expansão humana, por conta do progresso, grande parte de nossa população vive em espaços urbanos, dependendo de condições básicas de saneamento. De acordo com Fiorillo (2020, p. 278) “uma cidade só cumpre sua função social quando possibilita aos seus habitantes uma moradia digna”. Desta forma, o saneamento básico nas zonas urbanas torna-se imprescindível para uma boa qualidade de vida, satisfazendo as necessidades básicas de sua população.

Neste ponto do estudo é importante definir os conceitos elementares acerca do que se entende por saneamento básico. O saneamento básico consiste em diversas atividades essenciais para uma vida de qualidade. O Art. 3º da Lei nº 11.445/07 descreve as principais atividades relacionadas ao saneamento básico:

Saneamento básico: conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de: (a) abastecimento de água potável: constituído pelas atividades, infraestruturas e instalações necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e respectivos instrumentos de medição; (b) esgotamento sanitário: constituído pelas atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o seu lançamento final no meio ambiente; (c) limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos: conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destino final do lixo doméstico e do lixo originário da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas; (d) drenagem e manejo das águas pluviais urbanas: conjunto de atividades, infraestruturas e instalações

operacionais de drenagem urbana de águas pluviais, de transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas nas áreas urbanas; (ii) gestão associada: associação voluntária de entes federados, por convênio de cooperação ou consórcio público, conforme disposto no artigo 241 da CF; (iii) universalização: ampliação progressiva do acesso de todos os domicílios ocupados ao saneamento básico; (iv) controle social: conjunto de mecanismos e procedimentos que garantem à sociedade informações, representações técnicas e participações nos processos de formulação de políticas, de planejamento e de avaliação relacionados aos serviços públicos de saneamento básico; (v) prestação regionalizada: aquela em que um único prestador atende a 2 (dois) ou mais titulares; (v) subsídios: instrumento econômico de política social para garantir a universalização do acesso ao saneamento básico, especialmente para populações e localidades de baixa renda; (vi) localidade de pequeno porte: vilas, aglomerados rurais, povoados, núcleos, lugarejos e aldeias, assim definidos pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. (Brasil, 2007).

Entre elas, pode-se destacar: a captação, tratamento e distribuição de água potável; Coleta e tratamento de esgoto; Manejo de água da chuva, através de redes pluviais; e Manejo de resíduos sólidos, entre outras. Com isto, pode-se perceber que essas atividades são cruciais para efetivar o direito universal e igualitário aos serviços essenciais de água, tratamento de água, esgoto, drenagem e resíduos sólidos. Importante mencionar que a dignidade da pessoa humana é um dos fundamentos da Constituição Federal de 1988, portanto, torna-se imprescindível que o poder público adote medidas capazes de efetivar os direitos e garantias fundamentais e sociais, aplicados à coletividade. Por isso a importância de normas que garantam essa efetividade, destacando de quem é a competência para sua aplicação.

Apresentados os conceitos, conforme norma vigente, é importante destacar o atual progresso das políticas públicas de saneamento aplicadas no Brasil. Conforme dados do censo demográfico de 2022, foram obtidos os seguintes dados:

A proporção de domicílios com acesso à rede de coleta de esgoto no Brasil chegou a 62,5% em 2022, registrando aumento em relação a 2000 (44,4%) e 2010 (52,8%). Dados do Censo Demográfico 2022 revelam que as duas soluções de esgotamento sanitário mais comuns no Brasil eram por “Rede geral ou pluvial” (58,3%) e “Fossa séptica ou fossa filtro não ligada à rede” (13,2%), solução individual não ligada à rede, mas considerada adequada pelo Plano Nacional de Saneamento Básico (PLANSAB). “Fossa séptica ou fossa filtro ligada à rede” representou 4,2%. Por outro lado, 49,0 milhões de

peças (24,3%) ainda usavam recursos precários de esgotamento sanitário (IBGE, 2022).

Pode-se notar que houve um certo avanço na implantação de serviços de saneamento básico no Brasil, no período compreendido entre o ano 2000 à 2022. Apesar do avanço, o número de residências no Brasil com boas condições de saneamento básico está aquém dos padrões desejáveis. É necessário alcançar uma abrangência em sua totalidade, para que os cidadãos possam gozar de uma vida com qualidade nos espaços urbanos.

No ano de 2007, foi instituída a Política Nacional do Saneamento Básico (PNSB), através da Lei nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, com intuito de normatizar a questão, no tocante à titularidade dos serviços de saneamento básico. Até então, este foi um dos principais marcos no que diz respeito ao estabelecimento de parâmetros e diretrizes para a universalização e integralização do saneamento básico, trazendo uma padronização no que diz respeito a métodos, técnicas e processos de facilitação da promoção de tal serviço básico e essencial. Segundo Antunes (2019), este normativo encontra dificuldades para sua implantação, de forma a resolver a problemática, haja vista obstáculos decorrentes da falta de fomento, através de recursos financeiros por parte do Estado. Como obras dessa magnitude são de grande orçamento e não ficam “visíveis” ao público (por tratar-se principalmente de infraestruturas), os gestores do executivo municipal, dentro de sua limitação orçamentária, normalmente não aplicam esse tipo de investimento em larga escala.

Conforme mencionado anteriormente, existia uma dificuldade de compreensão ou mesmo de elaboração de melhorias pautadas na PNSB, fazendo com que fosse necessária uma atualização desta normativa legal. Desta forma, no ano de 2020, foi sancionada a Lei nº 14.026, que trouxe consigo atualizações em torno do marco legal do saneamento básico, além de promover a relação regulatória entre a ANA e os setores de saneamento regionais. Entre outros pontos, a referida Lei alterou ainda o artigo 7º da Lei nº 11.445, em seu inciso IV, trazendo como nova redação o seguinte enunciado:

IV - disponibilidade, nas áreas urbanas, de serviços de drenagem e manejo das águas pluviais, tratamento, limpeza e fiscalização preventiva das redes, adequados à saúde pública, à proteção do meio ambiente e à segurança da vida e do patrimônio público e privado; (Brasil, 2020).

Nota-se assim que houve a pretensa legal de instituir mecanismos que pudessem proteger o meio ambiente em caso de situações potencialmente degradantes, com o fortalecimento de redes de fiscalização preventiva que deveriam atuar em prol da segurança da vida, bem como do patrimônio público e privado.

Tal vértice faz uma relação intrínseca com o caso estudado em tela, uma vez que no empreendimento imobiliário do Colinas Park, as falhas nos procedimentos de licenciamento, como a ingerência na fiscalização prévia, poderiam ter evitado os danos efetivos e visíveis em especial com as fortes chuvas que alagaram a região do loteamento, deixando famílias desabrigadas, pela ausência de serviços de drenagem, entre outros pontos adequados de alocação da água.

2.3 Licenciamento ambiental

Primeiramente, deve-se deixar claro que, por mais que se tenha uma especificidade de linha de estudo em comento, é necessário se situar, sobre considerações existentes em torno de tal temática, a fim de que se tenha uma compreensão menos abstrata e mais próxima do objeto de estudo, ou melhor, ao caso Colinas Park.

Diante disso, é primordial que se inicie o presente referencial teórico abordando a legislação vigente em torno do licenciamento ambiental. Destarte, a Constituição de 1988 traça o direito da utilização do meio ambiente a partir de um viés logrado na preservação de um ambiente ecologicamente equilibrado, cabendo ao Poder Público assegurar a existência do desenvolvimento sustentável e proteção

ao meio ambiente e recursos naturais, como elencado no artigo 225 da Carta Magna.

Em sua doutrina, Mendes e Branco (2024) destacam que o meio ambiente pode ser classificado como um direito de terceira geração, e que sua proteção deve ser garantida, diante do viés da conservação e prospecção, levando em consideração os interesses públicos e difusos. Entretanto, estes se confrontam, por vezes, com os interesses particulares, derivados da livre iniciativa econômica, sendo um terreno sólido para conflitos judiciais, em especial após as consequências causadas pelo uso indiscriminado do meio ambiente para fins diversos, tal como na execução de obras sem o amparo técnico devido.

Além disso, os autores, também enfatizam que a Constituição Federal brasileira vincula o direito à moradia à satisfação das necessidades básicas do trabalhador e de sua família. Percebe-se que a implantação do direito à moradia está vinculado à garantia e proteção de um meio ambiente equilibrado, que pode ser alcançado através da promoção de políticas públicas, de competência comum entre os entes, para a construção de moradias e a melhorias de saneamento básico e estruturas habitacionais.

Nessa toada, a Lei nº 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sancionada mesmo antes do veredito constitucional, trouxe uma contemporaneidade no que diz respeito à proteção ambiental. Com isso, elementar às tratativas em torno do fortalecimento das políticas de fiscalização e promoção de licenciamentos ambientais não apenas com o registro devido, mas com estudos técnicos promovidos pelos órgãos e entidades competentes.

Neste ponto, é necessário destacar a importância do licenciamento ambiental como instrumento de controle para atividades que possam ser nocivas ao meio ambiente. De acordo com Antunes (2020, p. 66), “o licenciamento ambiental é, juntamente com a fiscalização, a principal manifestação do poder de polícia exercido pelo Estado sobre as atividades utilizadoras de recursos ambientais”. Trata-se de uma ferramenta capaz de enquadrar atividades que possuem potencial de causar dano ao meio ambiente.

Importante destacar a relação direta do licenciamento ambiental com o princípio do usuário pagador e poluidor pagador. Segundo Sarlet e Fensterseifer (2017, p. 130) em sua doutrina, este princípio coloca a necessidade de vincular juridicamente o gerador de danos ambientais, neste caso, o poluidor, com o propósito de o mesmo ser responsabilizado, arcando desta forma com os custos ecológicos, exonerando a sociedade desse ônus. Ou seja, este princípio estabelece que o sujeito que causou o dano ao ambiente deve arcar com todas as despesas relacionadas à sua reparação.

Observa-se que o objetivo o licenciamento ambiental possui um caráter preventivo. Desta forma, além do princípio do usuário-pagador, pode-se observar também uma vinculação do licenciamento ambiental ao princípio ambiental da prevenção. Segundo Fiorillo (2020), o licenciamento ambiental é uma ferramenta de caráter preventivo de tutela do meio ambiente, diretamente vinculado ao princípio ambiental da prevenção. Percebe-se a importância do licenciamento, haja vista sua vinculação com diversos princípios do direito ambiental.

Na perspectiva de outro doutrinador, quando se fala da relevância ambiental do correto licenciamento é notório a objetivação de prevenção de danos:

[...] a licença ambiental um instrumento de gestão do meio ambiente, é com ela que se permite proteger, prevenir, responsabilizar, mitigar, compensar, enfim, controlar atividades, empreendimentos e obras que possam causar impacto ambiental. (Rodrigues, 2018, p. 560).

O princípio da prevenção, na forma como foi colocado pelos doutrinadores acima citados, estabelece a necessidade de se tomar medidas de natureza cautelar, diante da incerteza da atividade envolvida. Portanto, medidas cautelares devem ser adotadas para evitar que danos sejam causados ao meio ambiente, mesmo que sua possibilidade de ocorrência seja mínima. Percebe-se que licenciamento é um procedimento rigoroso, haja vista a importância da temática debatida e os danos que possam, eventualmente, serem causados. Vale ainda destacar que conforme Lei Complementar nº 140/2011, o Licenciamento ambiental consiste em “procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou

capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental”. Quando se fala em procedimento administrativo, percebe-se que é um complexo de etapas, formado por diversos atos administrativos, com o objetivo de conceder a licença ambiental (Fiorillo, 2020).

Abordado os conceitos referentes ao licenciamento ambiental, passa-se às etapas do procedimento em questão. Dito isso, o licenciamento ambiental consiste, basicamente em três etapas distintas: Licença prévia, Licença de instalação e Licença de operação. Importante destacar que entre estas etapas é possível realizar um estudo prévio de impacto ambiental e audiências públicas, haja vista o interesse da coletividade nas atividades envolvidas.

O Art. 8º da Resolução Conama nº 237/97 define cada uma das etapas mencionadas. Observe:

O Poder Público, no exercício de sua competência de controle, expedirá as seguintes licenças: I — **Licença Prévia** (LP) — concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação; II — **Licença de Instalação** (LI) — autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante; III — **Licença de Operação** (LO) — autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação. Parágrafo único. As licenças ambientais poderão ser expedidas isolada ou sucessivamente, de acordo com a natureza, características e fase do empreendimento ou atividade. (Brasil, 1997).

A Licença prévia consiste no requerimento formal junto ao órgão ambiental competente, solicitando a licença para a realização de determinado empreendimento ou atividade. Durante esta etapa, o requerente deve encaminhar à autoridade competente, informações acerca do projeto, como a atividade envolvida, porte e sua localização, bem como, os possíveis impactos ambientais. A licença prévia possui validade de até 5 anos. O órgão competente pode exigir um Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e um Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), dependendo da atividade envolvida. De acordo com Rodrigues (2018, p. 567), “apenas nos

licenciamentos de atividades que causem significativa impactação ao meio ambiente é que será exigido o estudo prévio de impacto ambiental (EIA/RIMA)”

Após a licença prévia, tem-se a necessidade de se obter a licença de instalação. Essa etapa buscar autorizar a instalação do empreendimento de acordo com as especificações aprovadas na licença prévia. Por último, a licença de operação é emitida após constatarem o efetivo cumprimento dos planejamento e especificações que constam nas licenças anteriores, autorizando o funcionamento da atividade ou empreendimento (Fiorillo, 2020).

Assim, nota-se a relevância do rigoroso processo de licenciamento ambiental que, além de proteção, pode-se prevenir impactos ambientais como o trabalhado nessa pesquisa. Portanto, esse estudo contribui de forma sustentável para debate jurídico e social, possibilitando uma investigação aprofundada da situação atual e futura da licença ambiental e seus impactos no saneamento ambiental na zona do Colina Park. Além disso, os resultados desta pesquisa contribuem para a produção de novas perspectivas relacionadas à temática. As análises em torno do presente estudo se mostram adjacentes às questões múltiplas e plurais sobre o licenciamento ambiental e sua relação com as políticas de saneamento básico urbano.

3 DO PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL

O processo de parcelamento do solo no Brasil foi realizado com o objetivo de transformar uma sociedade que, até o momento era majoritariamente rural, em urbana, através de políticas públicas. Neste capítulo, aborda-se as principais etapas desse processo de parcelamento do solo, partindo inicialmente de um panorama sobre todo o Brasil, em um contexto histórico, observando as transformações da sociedade a partir da década de 1950, destacando a maneira como isso afetou o desenvolvimento urbano. Posteriormente, abordar-se as políticas públicas sobre parcelamento do solo e o processo de urbanização de uma perspectiva mais próxima do objeto de estudo, isto é, nas cidades do Maranhão, especialmente, na cidade de Imperatriz, ponto central deste trabalho.

3.1 Panorama histórico da Política Urbana no Brasil

A revolução agrícola foi uma das mais importantes transformações ocorridas na história, pois foi através dela que a espécie humana conseguiu dominar técnicas de plantio, responsáveis por abastecer sociedades cada vez maiores, possibilitando a estes se estabelecerem em locais fixos de moradia, garantindo aos homens estabilidade e desenvolvimento. Desde então, a agricultura tem sido uma das principais atividades econômicas de nossa sociedade. Segundo Melo e Gonçalves (2009), às vésperas da Segunda Guerra Mundial, por volta da década de 1930, um quarto da população de todos os países, correspondia a trabalhadores rurais, com exceção da Inglaterra e Bélgica. Isto nos mostra que até a primeira metade do século XX a principal forma de desenvolvimento econômico dos estados consistia em atividades provenientes da agricultura. Entretanto, após a Segunda Guerra

Mundial houve uma mudança nesse quadro. De acordo com Hobsbawm (1988), a tecnologia desenvolvida durante o conflito mundial, proporcionou mudanças significativas no mundo, com desenvolvimento de novas fontes de energia, aumentado a escala de produção. Melo e Gonçalves (2009) afirmam ainda que em um curto período de 20 anos após o conflito bélico, a população rural mundial sofreu um declínio de 50%. Esta mudança é crucial para compreender o processo de urbanização das sociedades contemporâneas, em virtude das transformações que ocorreram nelas durante a segunda metade do Século XX. Houve um grande processo de urbanização e industrialização no mundo, reduzindo a população camponesa, que passou a migrar para as grandes cidades. Com isso, houve uma grande expansão das áreas metropolitanas em todo o mundo.

No Brasil, este processo não foi diferente. No decorrer do século XX a sociedade brasileira cresceu significativamente. Quanto a essa transformação da sociedade brasileira, Santos destaca:

[...] a população brasileira cresceu de 17 milhões para 170 milhões de habitantes. No início do século XX, apenas 17% dessa população vivia em cidades, situação que se inverteu no fim do século, quando esse percentual já era de 81%, elevando-se ainda mais no último censo demográfico, realizado em 2010, que apurou uma taxa de urbanização de 84%. Tamanha mudança demográfica está associada à passagem da dinâmica econômica de base primária e exportadora para uma de base urbano-industrial (2020, p. 2).

Observa-se que houve uma grande transformação na sociedade brasileira ao longo do século XX, por conta do avanço econômico no processo de industrialização e das políticas públicas de urbanização. Destaca-se uma mudança significativa na sociedade brasileira, especialmente nas décadas de 1950 e 1960, derivados do processo de industrialização e setores de serviços, ocasionando um êxodo rural, com parte significativa dos trabalhadores rurais migrando para os grandes centros urbanos.

Com a mecanização das técnicas aplicadas na agricultura, os trabalhadores do campo foram atraídos para as cidades, em vista de ofertas de trabalhos decorrentes da implantação de novas indústrias, comércio e serviços, principalmente por melhores condições de emprego (Melo; Gonçalves, 2009), e melhores opções

de consumo para sua qualidade de vida. O que se observou foi uma grande mudança na indústria de consumo. Segundo Melo e Gonçalves (2009), as pessoas se sentiam mais atraídas pelas grandes cidades por conta das melhores ofertas de emprego e produtos oriundos do processo de industrialização nos centros urbanos.

Por conta deste crescimento dos centros urbanos, através de uma expansão exponencial, foram criadas diversas políticas públicas, como a Lei nº 6.766/1979, que visem garantir a efetividade do direito à moradia, com condições uma vida digna, possibilitando sua integração em sociedade.

É necessário destacar a importância das políticas públicas quanto ao parcelamento do solo nos grandes centros urbanos. Segundo Jantsch e Reis:

O parcelamento do solo surge para assegurar a distribuição adequada do espaço urbano atribuído à habitação. A moradia representa a ocupação do solo urbano, de um determinado espaço, consiste em uma grande importância para a emancipação digna do ser humano, que busca ser parte integrante de uma cidade (2023, p. 3).

Desta forma, o parcelamento do solo visa garantir o direito à moradia nos grandes centros urbanos, propiciando o bem-estar aos seus habitantes, assegurando a estes uma distribuição do espaço urbano para fins de habitação. Observa-se que há uma mudança de perspectiva no que tange ao direito da propriedade, passando do aspecto individual para o coletivo. Conforme determinado na Carta Magna, a propriedade deve servir à sua função social. Esta função é estabelecida na ideia de que o direito à propriedade não é absoluto, mas deve servir a um propósito maior, em prol da sociedade. Desta forma, o direito à propriedade passa por uma transformação, saindo da perspectiva individual, que outrora entendia a propriedade como um direito absoluto, para uma mais abrangente em prol de todos os indivíduos envolvidos, buscando satisfazer sua função social, passando a conviver, de forma equilibrada, com os direitos da coletividade (Jantsch; Reis, 2009).

Entretanto, em que pese o objetivo altruísta destas medidas, elas não foram devidamente aplicadas, seja pela falta de investimentos ou planejamento para garantir sua efetividade. Santos afirma que:

A acelerada urbanização no país não foi acompanhada de políticas públicas adequadas para regular o crescimento das cidades, que experimentaram um processo de expansão urbana periférica. Em consequência, a dinâmica econômica prevaleceu sobre o ordenamento urbano e levou à formação de áreas metropolitanas nas quais problemas socioambientais emergiram, demandando respostas do poder público (2020, p. 1).

Observa-se que a não aplicação destas políticas públicas ocasiona uma expansão urbana periférica. O que se percebe é que diante desse crescimento, nem todos os grandes centros foram capazes de aplicar devidamente as políticas públicas de urbanização, o que acelerou este processo de expansão sem observar a aplicação das políticas públicas necessárias. De acordo com Brandão:

O Brasil pode ser caracterizado, ao longo de sua história, como uma máquina potente de produção de cidades e simultaneamente por processo de rápida urbanização precarizada e marcada por várias expressões de destituição para a maioria de sua população (2017, p. 54).

Para que políticas desse calibre sejam aplicadas, os órgãos envolvidos precisam aplicar seu poder de polícia para fiscalizar a expansão das zonas urbanas. Esse tipo de processo é bem oneroso e necessita de planejamento feito pelos entes públicos envolvidos.

Por fim, é importante destacar também que no decorrer da aplicação destas políticas voltadas à urbanização dos grandes centros, eventualmente podem ocorrer choques de interesses públicos e privados, em virtude do comércio imobiliário. O caso em questão mostrar exatamente esse conflito de interesses, quando uma expansão urbana ocorre sem observar os devidos procedimentos legais, afetando a qualidade de vida dos habitantes do Residencial Colinas Park, situação que será analisada neste trabalho monográfico.

3.2 Parcelamento do Solo e Direito à moradia

A partir da década de 1930, nasce no Brasil um grande desafio originário do conflito de interesses entre o parcelamento do solo e o direito à moradia. Este desafio consiste em estabelecer um equilíbrio entre o grande crescimento populacional nos centros urbanos e a expansão periférica das cidades. Neste aspecto, o Estado possui um papel crucial, pois é o responsável por dirimir as políticas públicas voltadas à organização do espaço nos grandes centros, garantindo aos seus habitantes uma vida digna. De acordo com Santos (2020, p. 5), as políticas públicas urbanas representam a forma pela qual o Estado se estrutura para ordenar o espaço urbano.

Neste ponto, é crucial destacar que o parcelamento do solo possui vínculo direto ao direito à moradia, previsto na constituição Federal de 1988, a saber:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (Brasil, 1988).

Logo, o parcelamento do solo visa garantia o acesso ao direito à moradia, com o devido processo de urbanização objetivando a construção de um espaço propício à habitação, comércio, lazer e outros serviços urbanos. A Lei nº 10.257/01, em seu artigo primeiro, estabelece a execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183, previstos na Carta Magna, que o denominado “Estatuto da Cidade”, visa estabelecer “normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Brasil, 2001). Essa legislação estabelece o direito à cidade, onde os seus habitantes possam viver em um espaço urbanos onde suas necessidades sejam garantidas.

Dito isto, é importante o conceito de “cidade”. De acordo com Santos e Costa (2020, p. 37), o conceito “direito à cidade” foi desenvolvido, originalmente, pelo pensador francês Henri Lefebvre nos anos 1960, referindo-se ao direito de se poder vivenciar o urbano com os benefícios inerentes a tal espaço. Todo cidadão brasileiro possui direito a um espaço urbano que lhe possibilite uma vida plena, com acesso a saneamento básico, e um meio ambiente equilibrado, que possa garantir sua

subsistência. Portanto, o direito à moradia, não se limita apenas à obtenção de um imóvel registrado em algum cartório, ou poderes de dispor do bem à sua vontade, mas sim, ao estabelecimento de uma habitação digna, garantindo a satisfação de todas as suas necessidades garantidas pelo texto constitucional, cabendo ao Estado, efetuar a execução deste direito, com aplicação de políticas públicas. Mendes e Branco (2024) destacam ainda que o direito à moradia é apresentado por prestações fáticas e normativas, traduzidas em medidas de proteção de caráter organizatório e procedimental. O Estatuto da Cidade enquadra-se dentro destes parâmetros, definindo diretrizes gerais de políticas urbana.

Outrossim, antes da Constituição Federal de 1988 não houve um tratamento institucionalizado desta questão urbana. Segundo Citra *apud* Santos (2020), o Estado negligenciou os problemas associados à urbanização. Por consequência disto, no Brasil houve uma grande expansão periférica, não observando as normas estabelecidas. Diante a expansão dos grandes centros, cabe ao Estado brasileiro resolver o problema de precarização dos espaços públicos. Durante a expansão destes espaços, o Estado adotou diversas políticas ao longo do tempo para resolver esta demanda.

Algumas mudanças foram observadas com a instituição do regime militar em 1964. Entretanto, as políticas públicas só vieram a sofrer mudanças significativas, sendo institucionalizadas, a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988. Neste contexto, Santos afirma:

Essa realidade seria modificada após 1964, quando um regime autoritário foi instituído e muitas reformas institucionais foram realizadas, incluindo a introdução de políticas urbanas e o reconhecimento legal de nove regiões metropolitanas. Essa etapa se esgota com o retorno da ordem democrática, em 1985, seguida da entrada em vigor de uma nova Constituição, em 1988, que pode ser considerada um ponto de inflexão na regulação urbanística do país (2020, p. 5).

A Constituição Federal de 1988 trouxe uma nova perspectiva quanto à questão da expansão urbana, incorporando esta vertente ao direito à cidade. Esta mudança é deveras importante pois a expansão urbana era entendida como uma mera modernização do espaço urbano em vista ao processo de industrialização

(Santos, 2020). Todavia, a Carta Magna vincula esta expansão ao direito à cidade, trazendo uma nova perspectiva sobre o espaço urbano, onde a moradia vai além da posse sobre o imóvel, garantindo ao seus habitantes o direito a uma sadia qualidade de vida. Na visão de Fiorillo *et al* (2015), uma vida saudável se caracteriza pela satisfação de um dos fundamentos democráticos de nossa Constituição Federal, isto é, a dignidade da pessoa humana. Portanto, o direito à uma sadia qualidade de vida pode e deve ser desfrutado por qualquer indivíduo dentro dos limites impostos no texto constitucional.

Grandes avanços foram institucionalizados com a Constituição Federal de 1988. Entre eles, pode-se destacar o artigo 182, que incumbe ao município a responsabilidade pela política urbana. Neste artigo, é estabelecido que os municípios com população superior a 20 mil habitantes possuem a obrigação de elaborar um plano diretor. Neste ponto, cabe salientar a importância deste instituto dentro do texto constitucional.

O plano diretor de cada município é responsável pela especificação que o parcelamento do solo deve adotar, definindo os parâmetros a serem seguidos para a expansão urbana das cidades. A observância destes parâmetros é crucial para prevenir que haja um crescimento urbano desenfreado. Estas medidas possuem o intuito de impedir o avanço de regiões periféricas, onde a população não teria acesso a uma moradia digna, devidamente estruturada, capaz de satisfazer uma vida plena, com o mínimo essencial para a dignidade da pessoa humana. Entretanto, embora a Constituição Federal tenha tratado desta temática em 1988, grande parte dos instrumentos que regulam a utilização dos espaços urbanos, só vieram a ter efetividade com a Lei nº 10.257/2001.

3.3 Parcelamento do Solo no Maranhão e na cidade de Imperatriz

Depois de uma análise feita sobre o parcelamento do solo ao longo dos anos no Brasil, cabe destacar como essas políticas públicas ocorreram também no

Estado do Maranhão e no Município de Imperatriz. No Maranhão, o parcelamento do solo ocorreu de forma semelhante ao que ocorreu no restante do Brasil, principalmente nas décadas de 1950 e 1960, através do processo de urbanização e criação de novos centros econômicos, impulsionados pelos Planos Nacionais de Desenvolvimento que previam, entre outras metas, o crescimento econômico através do PIB, com objetivo de conter um período de grande estagnação da economia (Santos e Costa, 2020).

Segundo Santos e Costa (2020), o crescimento urbano no Estado do Maranhão cresceu de forma moderada até a década de 1970. Nesta década, o Estado do Maranhão começou a adotar a implantação de políticas públicas para ordenar o crescimento urbano. Destaca-se uma importante aplicação de políticas públicas voltadas ao processo de urbanização, isto é, a promulgação do Plano Diretor de 1975 e seu respectivo código de zoneamento na cidade de São Luís, capital do Estado do Maranhão.

Outrossim, o estado do Maranhão adotou uma política de controle sobre a ocupação das terras, buscando o desenvolvimento dos principais polos comerciais, como a cidade de São Luís. A cidade de Imperatriz entra nesse plano de expansão, pois é uma das maiores cidades do Maranhão, com destaque na região sudoeste do Estado.

Apesar deste avanço urbano rumo ao interior o Estado, a cidade de Imperatriz possui raízes mais antigas. O surgimento de Imperatriz foi planejado entre os séculos XVI e XVII, por iniciativa dos bandeirantes, através de suas expedições pela da Amazônia brasileira. A fundação de Imperatriz ocorreu em 16 de julho de 1852, por Frei Manoel Procópio, então, capelão da expedição. Inicialmente, a cidade foi fundada sob o nome de Vila de Santa Teresa, pelos bandeirantes que buscavam terra e gado (Herênio, 2017). Conforme dados disponíveis na página oficial do Município de Imperatriz, em 27 de agosto de 1856, a lei n.º 398 criou a Vila de Imperatriz. Este nome foi dado em homenagem à imperatriz Tereza Cristina.

Imperatriz é a segunda maior cidade do Estado do Maranhão, em relação ao número de habitantes. Segundo dados do IBGE, em 2022, a população de Imperatriz era de 273.110 habitantes e a densidade demográfica era de 199,49

habitantes por quilômetro quadrado. Fazendo um paralelo com outros municípios do Estado do Maranhão, nos aspectos de número de habitantes e densidade demográfica, Imperatriz fica nas posições 2 e 5 de 217. Por outro lado, em uma análise de abrangência nacional, esta configura nas posições 102 e 397 de 5570.

Segundo Silva *et al* (2021), Imperatriz sofreu diversos ritmos de crescimento populacional desde a década de 1950, decorrente das estratégias de ocupação da Amazônia brasileira. Esse processo de crescimento foi observado em diversas cidades brasileiras neste período. Por conta do rápido crescimento urbano, as cidades sofreram com uma expansão caótica com diversos problemas sociais.

Sobre o desenvolvimento urbano de Imperatriz, os dados apurados na página oficial da prefeitura de Imperatriz, apontam que:

Até o ano de 1958, quando foi iniciada a construção da rodovia Belém Brasília, o município de Imperatriz e sua sede permaneceram geográfica e politicamente distantes de São Luís, do que resultou um lento crescimento econômico e populacional. A partir de 1960, entretanto, Imperatriz experimentou acelerado surto de desenvolvimento e, já na década de 70, era considerada a cidade mais progressista do país, recebendo contingentes migratórios das mais diversas procedências (Imperatriz, 2025).

Foi durante a década de 1950 que várias cidades amazônicas conseguiram uma conexão maior com outras regiões do país, melhorando a logística de transporte, que proporcionou mais ainda o desenvolvimento econômico dessas regiões. A citação acima, através dos dados apurados, mostra que a rodovia Belém-Brasília foi crucial para o desenvolvimento econômico da cidade de Imperatriz. A construção da rodovia foi realizada através do plano de Metas de Juscelino Kubitschek, cujo objetivo era alcançar “50 anos de desenvolvimento em 5 anos de realizações”. Esta rodovia é um marco histórico não apenas para a cidade de Imperatriz e cidades vizinhas, mas também, para todo o Brasil, pois possibilitou a abertura de novos mercados, garantindo o desenvolvimento econômico das regiões Norte e Nordeste, até então negligenciadas pelo governo federal, em relação a políticas públicas. Neste aspecto, é importante destacar que durante o período de construção da rodovia, houve um grande crescimento populacional na cidade de Imperatriz. Segundo Nogueira:

Nesse período da construção da rodovia, a população do município de Imperatriz salta de 14.064 para 39.169 habitantes, 75% destes dedicados à atividades agrícolas, o que confirma os dados da crescente produção agrícola do município. Na área urbana, salta de mil habitantes para mais de 8 mil, antes aglomerados em meia dúzias de ruas próximas ao rio Tocantins, demandando expansão para abrigar novos moradores, o que é feito de forma relativamente planejada, com ruas paralelas à rodovia até a margem do Tocantins (2013, p. 16).

A construção da rodovia Belém-Brasília utilizou Imperatriz como um centro estratégico, conectando diversas cidades nos estados do Maranhão, Pará e Tocantins. Embora a construção da rodovia tenha proporcionado certo crescimento populacional, o Município de Imperatriz teve um processo de urbanização bem lenta no início da segunda metade do século XX. Entretanto, após a década de 1970, houve um crescimento acentuado do processo de urbanização. Este resultado foi proveniente dos fatores já mencionados, como garimpo, e o surto demográfico e econômico causado pela construção da rodovia Belém-Brasília, que fez do município de Imperatriz um grande centro comercial no Estado do Maranhão. De acordo com Nogueira:

Imperatriz se consolida como cidade comercial, atuando no atacado e varejo e na oferta de serviços especializados nas áreas de educação e saúde. A partir da década de 1980, é possível afirmar que a cidade se consolida também como principal centro urbano no contexto regional, ou seja, no âmbito de sua região de influência denominada extraoficialmente de região Tocantina, que não tem limites muito precisos (2013, p. 2).

As atividades voltadas à exploração mineral nos garimpos paraenses, por volta da década de 1980 também influenciaram no crescimento urbano da cidade de Imperatriz. Como Imperatriz fica a 350 quilômetros do garimpo da Serra Pelada, localizado no sul do estado do Pará, esta se estabeleceu como um ponto em termos de abastecimentos de produtos, devido à crescente corrida do ouro (Nogueira, 2013). O crescimento do comércio gerou uma expansão urbana na cidade de Imperatriz e nas regiões circunvizinhas, ocorrendo uma espécie de marginalização em torno da cidade, ao longo das décadas seguintes, culminando em áreas que não obedecem aos padrões designados para uma plena qualidade de vida. A expansão

do comércio industrial, bem como, o de atacado e varejo na cidade de Imperatriz fez crescer a especulação imobiliária. Isto levou uma grande expansão de empreendimentos imobiliários na cidade de Imperatriz a partir dos anos 2000.

Dito isso, para que uma cidade possa expandir de forma acentuada, é necessário que políticas públicas sejam aplicadas neste processo. Entretanto, há uma grande dificuldade por parte do Estado na aplicação destas políticas. Apesar do direito à moradia estar garantido na Constituição Federal, desde 1988, a real preocupação com a aplicação deste direito só veio ocorrer bem mais tarde, a partir do século XXI. Neste aspecto, Silva *et al* (2021) afirmam que:

É somente nos primeiros anos do século XXI que o Estado brasileiro demonstrou sinais de preocupações e priorizou a articulação e o desenvolvimento de políticas públicas voltadas à questão habitacional no país, sendo que estas conheceram significativa reestruturação. A questão habitacional e, no interior desta, as políticas desenvolvidas, conheceram maior efetividade, sobretudo, pelo caráter articulado. A criação do Ministério das Cidades atesta esta inquietação com uma articulação das políticas habitacionais no país.

É notório o descaso do Estado brasileiro em garantir a aplicação destas medidas, de forma a assegurar que todos os brasileiros possam gozar de uma vida plena, onde as cidades possam satisfazer suas necessidades básicas para uma vida de qualidade. Torna-se crucial buscar um equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a qualidade de vida urbana.

Por fim, pode se perceber que o parcelamento do solo no Maranhão e na cidade de Imperatriz apresentam certas similaridades com diversas cidades brasileiras, destacando o crescimento irregular destas cidades, que acarreta uma expansão periférica, gerando regiões marginalizadas e exclusão social. O caso em estudo apresenta exatamente uma destas questões, onde a expansão do comercial gera um choque entre os interesses individuais e os coletivos.

4 ANÁLISE SOBRE OS IMPACTOS PELAS ENCHENTES NO COLINAS PARK RESIDENCIAL

O caso em comento teve início com representações feitas por populares no sistema de atendimento da Ouvidoria Geral do Ministério Público do Estado do Maranhão, em 2019, em decorrência dos alagamentos ocorridos no empreendimento “Colina Park Residencial”, localizado na cidade de Imperatriz, relativo ao sistema de drenagem de águas pluviais. Com base nestas representações, foi instaurada a investigação nº 000789-509/2019-3ªPJE, para apuração de possíveis irregularidades no empreendimento imobiliário, referente à drenagem de águas pluviais.

Dito isto, neste capítulo será abordado inicialmente, os impactos causados pelas falhas no licenciamento ambiental e ingerência do saneamento básico no Colina Park Residencial, bem como, as falhas na adoção de medidas preventivas e suas consequências. Por fim, será analisado o atual status da Ação Civil Pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040, originada da representação feita na Promotoria do Consumidor, com intuito de verificar se foi possível chegar a uma solução para o caso em tela.

4.1 Os impactos diretos das falhas no licenciamento ambiental e ingerência do saneamento básico no Colinas Park

A instauração da investigação nº 000789-509/2019-3ªPJE foi feita com intuito de apurar possíveis irregularidades na instalação do empreendimento, bem como, crimes ambientais. Com base nos dados apurados na representação perante a Promotoria do Consumidor, foram expedidos ofícios à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos (SINFRA), e à Secretaria Municipal de Meio

Ambiente e Recursos Hídricos (SEMMARH), para avaliar a situação, com elaboração de relatório técnico.

Foi realizada uma vistoria no Colinas Park Residencial em 17 de Outubro de 2019, e posteriormente elaborado parecer técnico, onde foi possível identificar diversas irregularidades na execução de obras de infraestrutura, como presença de borrachudos e acúmulo de águas servidas nas vias.

O que foi observado nas vistorias e laudos apresentados pela SINFRA e SEMMARH, corroboram as reclamações feitas pelos moradores. Com a finalização da vistoria e consequentemente elaboração do parecer técnico, o representante do empreendimento foi notificado para responder formalmente pelos dados constatados, apresentando documentos autorizativos e licenças para instalação do empreendimento.

Com isto, a empresa responsável pelo empreendimento informou que este foi aprovado nos autos do Processo nº 24.001.2033/2012, em 06/11/2012, através da licença de instalação nº 0024/2012, feita pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLU), e que o loteamento foi entregue ao Município de Imperatriz no ano de 2018, alegando assim, que a responsabilidade para sua manutenção, cabe ao ente público municipal.

Entretanto, embora o loteamento tenha sido entregue formalmente à Prefeitura de Imperatriz, na perspectiva apresentada pelo Ministério Público, tal ato não exime o empreendimento de responsabilidade civil. Da mesma forma, o Município de Imperatriz possui responsabilidade pela situação ocorrida, em razão de sua fragilidade no exercício do poder de polícia. Cabe ao ente público a fiscalização nesse tipo de empreendimento, para assegurar que o parcelamento do solo seja feito de forma responsável, garantindo às pessoas que venham a adquirir este tipo de imóvel, a satisfação de seus direitos, principalmente, ao direito de moradia, atendendo suas necessidades primordiais.

Importante destacar também que embora as denúncias feitas através da ouvidoria do Ministério Público tenham ocorrido em 2019, os problemas com o sistema de drenagem do loteamento foram aumentando ao longo do tempo, alcançando seu ápice em 2022. Uma situação que já era muito difícil a vários

moradores, se torna avassaladora no ano de 2022, em decorrência das fortes chuvas ocorridas naquele ano, onde o nível do Rio Tocantins subiu a tal ponto que diversos moradores tiveram que abandonar suas casas. De acordo com matéria publicada pela Globo Maranhão:

Em Imperatriz, uma das áreas mais atingidas pela cheia do rio Tocantins é o residencial Colina Park. Cerca de 200 moradores tiveram que deixar as casas por causa da enchente do rio. A população reclama que, no loteamento, o nível da água subiu tanto, que os moradores perderam diversos bens materiais (2022).

Pode-se observar através das imagens em anexo a este trabalho, o dano material sofrido pelos moradores do loteamento. De acordo com matéria publicada na página oficial do Ministério Público do Estado do Maranhão, em 19 de janeiro de 2022, os alagamentos ocorrido no loteamento atingiram 38 quadras. Segundo o Ministério Público:

O Laudo de Constatação nº 0010/2022 da SEMMARH confirmou que as águas do Riacho Cacaú, Córrego Cacaúzinho e Rio Tocantins, todos limítrofes ao loteamento, atingiram 38 quadras. Apesar dos impactos e prejuízos causados pelas chuvas, o parecer afirma que são necessárias obras mais criteriosas no empreendimento, dotadas de prevenção e precaução para evitar os alagamentos (2022).

Com base no laudo técnico apresentado pela Defesa Civil do Município de Imperatriz, anexado à Ação Civil Pública, os alagamentos e inundações que atingiram o Loteamento Colina Park abrangeram uma área de 485,488 m², totalizando 36 quadras, com média de 343 casas atingidas. Conforme o laudo, esta área, que abrange a parte inferior do loteamento possui enorme potencial de inundações futuras, tornando-se imprópria para moradia.

O laudo aponta ainda que as fortes chuvas ocorridas naquele período contribuíram para as inundações. Desta forma, é notório o prejuízo causado a todos os moradores do loteamento atingidos pelas inundações, não apenas em uma perspectiva material, mas também moral. As águas provenientes das chuvas, acarretando alagamentos e inundações, destruíram o sonho de vários destes

moradores, criando uma frustração de difícil reparação. Diante dos danos causados aos moradores do loteamento e possível ocorrência de crime ambiental, cabem às autoridades competentes avaliar a situação e verificar a responsabilidade dos envolvidos, investigando as possíveis causas desta catástrofe e buscar uma solução para o problema, que possa, de alguma forma, além de compensar os moradores por suas perdas, reparar o dano ambiental causado. Neste quesito, cabe ao Poder Judiciário resolver essa lide, em vista do dano coletivo causado, tanto aos moradores, como ao meio ambiente.

Por consequência disso, o Ministério Público do Maranhão propôs Ação Civil Pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040, em face do Município de Imperatriz e do Residencial Imperatriz Empreendimentos Imobiliários Ltda, responsável pelo Loteamento Colina Park, em razão das irregularidades no parcelamento do solo e na infraestrutura básica que resultaram no alagamento do empreendimento pelas chuvas ocorridas durante os anos de 2019 e 2022, que ocasionaram diversos prejuízos aos moradores, destruindo o sonho de se alcançar uma casa própria, violando o direito à moradia, garantido pela Carta Magna.

4.2 As falhas na adoção de medidas preventivas e as consequências causadas pela fragilidade dos estudos técnicos no loteamento Colinas Park

Nesta parte do trabalho, busca-se responder à pergunta inicial: houve falhas nos procedimentos de licenciamento, bem como ingerência na fiscalização prévia do loteamento? Essa pergunta é crucial, pois através do estudo deste caso, pode-se analisar os documentos acostados à Ação Civil Pública em trâmite, bem como, as decisões proferidas nela, e saber se poderiam existir medidas, que se tomadas preventivamente, seriam potencialmente capazes de ter evitado os danos efetivos e visíveis, levando em consideração as fortes chuvas que alagaram a região do loteamento, deixando diversas famílias desabrigadas. Importante verificar se a

ausência de serviços de drenagem, entre outros pontos adequados de alocação de águas, foram decisivos para agravar a situação.

Primeiramente, é necessário destacar mais uma vez a importância do licenciamento ambiental, estabelecido pela Lei nº 9.938/81, que trata da Política Nacional do Meio Ambiente, para a instalação e operação de atividades que tenham potencial lesivo a este. Partindo desta premissa, é estabelecido um paralelo entre a legislação de proteção ambiental e os fatos ocorridos no caso em tela, durante o processo de licenciamento. Conforme a Lei nº 6.938, tem-se:

- Art 9º - São instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente: I - o estabelecimento de padrões de qualidade ambiental; II - o zoneamento ambiental; [\(Regulamento\)](#)
- III - a avaliação de impactos ambientais; IV - o licenciamento e a revisão de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras; V - os incentivos à produção e instalação de equipamentos e a criação ou absorção de tecnologia, voltados para a melhoria da qualidade ambiental; ~~VI - a criação de reservas e estações ecológicas, áreas de proteção ambiental e as de relevante interesse ecológico, pelo Poder Público Federal, Estadual e Municipal;~~ VI - a criação de espaços territoriais especialmente protegidos pelo Poder Público federal, estadual e municipal, tais como áreas de proteção ambiental, de relevante interesse ecológico e reservas extrativistas; [\(Redação dada pela Lei nº 7.804, de 1989\)](#)
- VII - o sistema nacional de informações sobre o meio ambiente; VIII - o Cadastro Técnico Federal de Atividades e Instrumentos de Defesa Ambiental; IX - as penalidades disciplinares ou compensatórias ao não cumprimento das medidas necessárias à preservação ou correção da degradação ambiental. X - a instituição do Relatório de Qualidade do Meio Ambiente, a ser divulgado anualmente pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis - IBAMA; [\(Incluído pela Lei nº 7.804, de 1989\)](#)
- XI - a garantia da prestação de informações relativas ao Meio Ambiente, obrigando-se o Poder Público a produzi-las, quando inexistentes; [\(Incluído pela Lei nº 7.804, de 1989\)](#)
- XII - o Cadastro Técnico Federal de atividades potencialmente poluidoras e/ou utilizadoras dos recursos ambientais. [\(Incluído pela Lei nº 7.804, de 1989\)](#)
- XIII - instrumentos econômicos, como concessão florestal, servidão ambiental, seguro ambiental e outros. (Brasil, 1981)

Neste contexto, o licenciamento ambiental é apresentado instrumento público garantidor da proteção ao meio ambiente, e possui objetivo de proteger, prevenir e responsabilizar os envolvidos em desastres que possam causar danos ambientais. Destaque-se também, que o Art. 9 traz a relevância de uma avaliação sobre os

impactos ambientais, com a utilização de revisão de atividades que tenham caráter potencialmente poluidoras. Portanto, conclui-se que, antes de um empreendimento imobiliário ser instalado em determinada área, devem ser feitas vistorias e estudos sobre possíveis impactos ambientais naquela localidade.

Embora esteja prevista no Art. 9, da Lei nº 6.938, como instrumento garantidor, a aplicação do licenciamento vem expressamente no Art. 10, da referida lei. De forma clara e objetiva, tem-se os seguintes termos:

A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento ambiental. § 1º Os pedidos de licenciamento, sua renovação e a respectiva concessão serão publicados no jornal oficial, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão ambiental competente (Brasil, 1981).

Enquanto o Art. 9 estabelece as condições a serem utilizadas para analisar futuros impactos ambientais, com utilização de tecnologias, o Art. 10 estabelece, de forma expressa, que atividades potencialmente poluidoras e capazes de causar dano ambiental, devem ser antecedidas de licenciamento ambiental. Desta forma, fica entendido que a avaliação prévia dos possíveis impactos ambientais é um fator determinante para a aplicação das normas protetoras do meio ambiente. Para que uma atividade possa explorar os recursos naturais, ela deve ser feita de forma responsável. Segundo Fiorrilo et al (2015), entre os anos de 1980 e 2000, mais de um milhão de pessoas foram vítimas de desastres naturais ocasionados por enchentes, erupções vulcânicas, tempestades tropicais, entre outros desastres naturais. Portanto, o estudo prévio sobre possíveis impactos é um ponto decisivo para a instalação de cada empreendimento que explore o meio ambiente, pois pode evitar uma catástrofe de difícil ou impossível reparação.

Uma vez que a avaliação prévia torna-se decisiva para instalação de um empreendimento deste porte, é importante destacar se os envolvidos neste caso, isto é, a empresa responsável pelo empreendimento Colina Park, Residencial

Imperatriz empreendimentos Imobiliários Ltda, e o Município de Imperatriz, tomaram as medidas necessárias para esta análise.

De acordo com decisão proferida na Ação Civil Pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040, o responsável pelo empreendimento sustentou de que este estava regular, sendo aprovado em 06 de novembro de 2012, através do processo 24.001.2033/2012. Destacou ainda, que o empreendimento foi entregue à prefeitura de Imperatriz em 23 de novembro de 2018, isto é, 6 anos após sua aprovação inicial. O responsável pelo empreendimento alegou ainda que o loteamento foi entregue à prefeitura com todas as obras de infraestrutura exigidas, e que a cidade de Imperatriz possui problemas crônicos com drenagem de águas pluviais, em várias regiões, além do loteamento Colina Park. Por fim, destacou que o índice elevado de chuvas, ocorridas entre os anos de 2019 e 2020, foi decisivo para os alagamentos que ocorreram no loteamento, e que este, seria difícil de ser avaliado em um estudo prévio sobre impacto ambiental, devido à natureza do clima.

Diante das alegações proferidas pelo responsável pelo empreendimento, é notório destacar que, por mais que não se tivesse uma previsibilidade das condições adversas da natureza que levassem ao conhecimento do que poderia acontecer com o loteamento Colinas Park, o Direito Ambiental define a necessidade de se fazer ajustes prévios na construção de empreendimentos desta natureza, de maneira que seja possível trazer alternativas para casos possíveis de desastres naturais.

Neste contexto, observa-se que a necessidade de validação de uma política de redução de riscos era de extrema importância para que os impactos dos alagamentos e inundações no loteamento Colinas Park fossem minimizados. O responsável pelo empreendimento deveria ter tomado as medidas necessárias para proceder com obras de infraestrutura que fossem capazes de estabelecer um tratamento adequado para a drenagem de águas pluviais, haja vista a proximidade do loteamento ao Rio Tocantins e Riacho Cacaú. Da mesma forma, o ente público deveria ter utilizado do poder de polícia para verificar a aplicação destas obras, de forma a garantir que os moradores daquela localidade pudessem usufruir do direito a uma moradia de qualidade. Pelos dados apurados na Ação Civil Pública, foram

identificados vários erros nas obras de infraestrutura, como presença de borrachudos e locais de acúmulo de águas servidas nas avenidas. Outrossim, na Ação Civil Pública ficou destacado que a licença para instalação do empreendimento venceu em 2019 e não foi renovada. Portanto, o empreendimento não estava apto a ser mantido em meados de 2019.

As reclamações feitas pelos moradores afetados pelas enchentes levaram à instauração de uma Ação Civil Pública por parte do Ministério Público. A ação foi proposta com intuito de trazer soluções e reparações aos danos morais, materiais e ambientais causados aos moradores, bem como, responsabilização dos administradores do empreendimento Colinas Park, e da Prefeitura de Imperatriz pela sua omissão como órgão competente.

Importante destacar que Imperatriz possui diversas leis que vigoram com a correspondência no que diz respeito, direta e indiretamente com as práticas de gestão ambiental, tal como a Lei Orgânica Municipal, o Código de Postura do Município, e a Lei de Disposição da Área Urbana de Imperatriz, entre outras, que passam a regimentar as diretrizes básicas para execução de obras e demais práticas que degradam o meio ambiente e suas diferentes dimensões.

Por último, os estudos em torno do licenciamento ambiental e saneamento básico se relacionam direta e indiretamente com o caso em estudo, qual seja o da inundação e alagamento no Loteamento Colinas Park, que se viu embaixo d'água durante as fortes chuvas torrenciais nos últimos anos em Imperatriz.

4.3 A responsabilização pelos danos causados ao meio ambiente e aos moradores do Loteamento Colinas Park

Uma vez que se busca encontrar o responsável pelos danos causados ao meio ambiente, bem como aos danos impostos aos moradores do caso em tela, é importante fazer um paralelo com os Princípios do Direito Ambiental já definidos.

Neste caso, importante destacar o princípio do poluidor pagador, que consiste em duas vertentes principais: 1) evitar a ocorrência de dano ambiental e 2) uma vez ocorrido, buscar sua reparação. Entretanto, é importante salientar que este princípio não é uma carta branca para a gerência de empreendimentos que causem danos, bem como, crimes ambientais, muito pelo contrário, busca-se evitá-los ao máximo, de forma que as atividades econômicas possam ser feitas de forma sustentável, garantindo o meio ambiente equilibrado a todos os cidadãos. De acordo com Fiorillo et al (2015), o princípio do poluidor pagador não é um indicativo de que o empreendimento pode causar dano ambiental a toda a coletividade, mediante uma retribuição financeira.

Dessa forma, não há evidências de licença de operação emitida em favor do empreendimento, conforme decisão judicial proferida na Ação Civil Pública contra o loteamento e o Município de Imperatriz. Neste ponto, é necessário fazer uma recapitulação sobre o processo de licenciamento ambiental, definido neste trabalho, conforme legislação vigente. O processo de licenciamento ambiental, emitido pelo Poder Público, consiste de três etapas: Licença Prévia, Licença de instalação e Licença de Operação. Conforme dados analisados na decisão judicial proferida na Ação Civil Pública em curso, especialmente no Laudo de constatação nº 010/2022, emitido pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Recursos Hídricos, o empreendimento não conseguiu obter a licença de operação. Essa licença é uma peça chave, pois sua emissão demonstraria que o loteamento cumpriu as exigências estabelecidas pela Lei nº 6.676/79. Logo, de uma perspectiva ambiental, o empreendimento não estava apto a operar.

O alto índice de chuvas ocorridas naquele ano foram importantes para os alagamentos ocorridos. Entretanto, embora as chuvas ocorridas entre os anos de 2019 e 2022 tenham provocado diversos danos aos moradores, é importante destacar a ausência de políticas públicas, através da implantação de obras apropriadas em regiões próximas aos rios, que poderiam ter minimizado os impactos das chuvas. Deste modo, conclui-se que deveriam ter sido adotadas obras mais específicas, visto a proximidade do loteamento com o Rio Tocantins, atendendo aos princípios ambientais da prevenção e precaução.

Segundo a Declaração do Rio de Janeiro sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (1992), o princípio da prevenção é definido da seguinte forma:

Para proteger o meio ambiente, medidas de precaução devem ser largamente aplicadas pelos Estados segundo suas capacidades. Em caso de risco de danos graves ou irreversíveis, a ausência de certeza científica absoluta não deve servir de pretexto para procrastinar a adoção de medidas efetivas visando a prevenir a degradação do meio ambiente.

Desta forma, o princípio da prevenção é fundamental para a proteção do meio ambiente, pois estabelece que a prevenção é a forma mais eficiente de combate a danos ambientais, uma vez que ocorridos, podem ser irreparáveis ou até irreversíveis. O processo de licenciamento ambiental tende a ser bastante criterioso, pois fundamenta-se também no princípio da prevenção. Fiorillo *et al*, afirmam que:

Sob o prisma da Administração, encontramos a aplicabilidade do princípio da prevenção por intermédio das licenças, das sanções administrativas, da fiscalização e das autorizações, entre outros atos do Poder Público, determinantes da sua função ambiental de tutela do meio ambiente. (2015, p. 68)

Com isto, é possível observar que este princípio se encontra dentro da Administração Pública, que utiliza o licenciamento ambiental como instrumento garantidor da proteção ao meio ambiente.

Os dados que constam na decisão judicial proferida na Ação Civil Pública aponta que o loteamento foi entregue ao Município de Imperatriz em 2018, o que poderia indicar que a responsabilidade civil seria apenas do ente público. Entretanto, mesmo que o loteamento tenha sido entregue ao Município de Imperatriz em 2018, isto não afasta a responsabilidade do loteador, ou que o fato do Município ter aprovado inicialmente a obra, com a emissão de licença prévia, não afasta a responsabilidade do empreendedor, pois esta não foi renovada pela nova gestão da Secretária de Meio Ambiente.

Segundo Fiorillo *et al* (2015, p. 51), no tocante ao princípio ambiental do poluidor pagador, é imposto ao poluidor o dever de arcar com as despesas de prevenção dos danos ao meio ambiente que sua atividade possa ocasionar. Portanto, o loteador não pode ser afastamento de suas responsabilidades, e os

moradores não podem sofrer por conta dos danos ambientais causado pelas omissões e irresponsabilidades do loteador.

Outrossim, na Ação Civil Pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040 foi apurado que os alagamentos ocorrido na região foram ocasionados pelo fato da construção de parte do loteamento ter sido realizada em uma área de vazão do riacho Cacau e do Rio Tocantins. Segundo matéria publicada na página oficial do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão:

A decisão da juíza Ana Lucrécia Sodré, de 29 de janeiro, acatou pedido de tutela de urgência, levando em consideração o Laudo de Constatação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH; Nota Técnica da bióloga Cleonilde Queiroz e Laudo Técnico de Vistoria Superintendência Municipal de Proteção e Defesa Civil – SUMPDEC. Segundo o processo, esses documentos “apontam que o empreendimento foi implantado em área imprópria, sujeita a inundações, como de fato ocorre todos os anos na época de chuvas por se tratar de imóvel localizado em planície de inundação, tendo sido vendidos os lotes a centenas de famílias”. Conforme demonstrado no processo, o condomínio Colinas Park fica localizado em área imprópria para residência, considerada de risco, abaixo de uma hidrelétrica, sob a influência de três corpos hídricos (Rio Tocantins, Rio Cacau e Riacho Cacaquinho), bem como sofre a influência das chuvas, o que tem provocado alagamentos desde 2019 (2022).

Este fato é um indicativo de que houve falhas no processo de licenciamento ambiental, tendo em vista que conforme Lei nº 6.676/79, Art. 3º, I, não é permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeito a inundações.

Além disso, cabe salientar que o empreendimento Colina Park é composto de 67 quadras. Destas, 24 foram afetadas, inicialmente pelas enchentes do Riacho Cacau e do Rio Tocantins, no ano de 2019. Posteriormente, no ano de 2021, o total de quadras atingidas subiu para 38, conforme os dados apurados na Ação Civil Pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040, e matéria publicada na página oficial do Ministério Público do Estado do Maranhão, no ano de 2022. Observa-se que este incidente ganhou proporções que em certa escala, foi progredindo ao longo do tempo. Por conta disso, diversas ações na Comarca de Imperatriz, pugnando por dano moral, material e buscando rescindir os contratos firmados com o loteamento. A partir daí, verifica-se mais uma vez, a importância desta problematização, em vista

que até a elaboração deste trabalho, não foram sanados todos os danos causados ao meio ambiente e aos moradores.

Por fim, vale ressaltar que a Secretaria de Meio Ambiente do Município de Imperatriz indeferiu o pedido de licenciamento ambiental para o novo loteamento, denominado Colina Park II. De acordo com esta, a área do loteamento apresenta característica de planície de inundação, caracterizando uma área de várzea. Pelo mesmo motivo, o empreendimento Colina Park I também não obteve êxito na renovação da licença de instalação, concedida anteriormente pela Secretaria de meio ambiente. Esse tipo de planície é impróprio para a instalação deste tipo de empreendimento imobiliário, pois não é capaz de proporcionar uma moradia de qualidades aos habitantes destas áreas, conforme foi observado no período de chuvas. Diante dos dados apurados, verifica-se que o dano causado aos moradores, poderia ter sido evitado, se os responsáveis tivessem agido de acordo com as normas que protegem o meio ambiente.

Portanto, o fato do loteamento ter sido instalado em uma área de inundação, é possível concluir que tanto o loteador, como o ente público dotado do poder de polícia para fiscalização, são responsáveis pelos danos causados aos moradores daquela localidade. Embora o empreendimento tenha sido recebido pelo poder público formalmente, e tenha emitido a licença ambiental inicial, isto não exime o loteamento da responsabilidade civil pelos danos causados ao meio ambiente e aos moradores. De modo semelhante, o Município de Imperatriz agiu de forma precária na utilização do Poder de Polícia, na adoção de medidas fiscalizatórias que poderiam ter embargado o empreendimento e evitado o dano aos moradores e ao meio ambiente, pois, conforme art. 225 da Constituição Federal, cabe ao Poder Público o dever de defender o meio ambiente, uma vez que este é um bem comum de todos os cidadãos.

5 CONCLUSÃO

As análises em torno do presente trabalho foram feitas adjacentes às questões múltiplas e plurais sobre o licenciamento ambiental e sua relação com as políticas de saneamento básico urbano. O presente trabalho analisou a ação civil pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040, bem como, leis que englobam a problemática do loteamento Colinas Park, a fim de identificar como se deu a consolidação do projeto, observando a relevância jurídica do caso.

Logo, o trabalho foi feito por método hipotético-dedutivo, na qual parte de conceitos gerais já estabelecidos, fundamentados nos princípios ambientais, são direcionados para a análise do caso em tela. A ideia hipotética para os danos ocorridos aos moradores baseava-se no mal planejamento do loteamento, e a omissão da secretaria municipal em sua intervenção, bem como, na falta de fiscalização e a não renovação dos licenciamentos.

Assim, o procedimento técnico usado foi estudo de caso, recorrendo a autos do processo, a pesquisa documental e pesquisa bibliográfica. Os dados primários do projeto correspondem às discussões em grupo sobre como tal problema é previsto na legislação brasileira, já os dados secundários usados foram livros, sites informativos e leis, em busca de analisar as falhas do licenciamento ambiental e como tais falhas prejudicaram no saneamento básico do Colinas Park, desta cidade.

Desse modo, com base nos dados analisados neste trabalho, verifica-se que houve falhas no processo de licenciamento ambiental para instalação do empreendimento. Como foi abordado no decorrer do trabalho, a área escolhida para instalação do empreendimento, não era adequada, pois trata-se de uma área de várzea, propensa a alagamentos, em virtude da proximidade com o Rio Tocantins e Riacho Cacaú. Logo, a Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Imperatriz não deveria ter emitido a licença de prévia para aquela região. Caso o procedimento de licenciamento ambiental tivesse sido efetivamente realizado, o projeto inicial não teria sido aprovado nos locais das quadras afetadas pelas enchentes.

Portanto, tanto o responsável pelo empreendimento, como o Município de Imperatriz, são responsáveis pelos danos causados aos moradores e ao meio ambiente. A responsabilidade do primeiro é definida com base nos princípios do direito ambiental analisado, como prevenção, precaução, e do poluidor pagado. O empreendimento deveria ter tomado todas as medidas possíveis para sanar a irregularidades apontadas no laudo técnico feito pela Defesa Civil do Município de Imperatriz em 2019. Por outro lado, a responsabilidade do ente público é definida pelo exercício do poder de polícia, fiscalizando obras que possa causar danos ao meio ambiente. Verifica-se também que este não cumpriu com suas obrigações estabelecidas na Carta Magna, em relação à proteção ambiental.

REFERÊNCIAS

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2024;

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Princípios do direito ambiental**. 2. São Paulo: Saraiva Jur, 2017;

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2020;

BRASIL. **Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 13 de dez. De 2024.

CENSO 2022: **rede de esgoto alcança 62,5% da população, mas desigualdades regionais e por cor e raça persistem**. [S. l.], 23 fev. 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/39237-censo-2022-rede-de-esgoto-alcanca-62-5-da-populacao-mas-desigualdades-regionais-e-por-cor-e-raca-persistem>. Acesso em: 13 dez. 2024;

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 13 de dez. De 2024;

BRASIL. **Lei sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, nº 6.766/79 de 19 de dezembro de 1979**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 13 dez. De 2024;

BRASIL. **Lei nº. 11.445, de 05 de janeiro de 2007. Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico; altera as Leis nos 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; revoga a Lei no 6.528, de 11 de maio de 1978; e dá outras providências**. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/L11445compilado.htm. Acesso em: 12 dez. De 2024.

BRASIL. **Lei complementar, nº140 de 8 de dezembro de 2011**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp140.htm. Acesso em: 13 de dez. De 2024;

RODRIGUES, MARCELO ABELHA. **Direito Ambiental Esquematizado**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

DIAS, C. A. G.; MELO, V. A. de. **Lazer e urbanização no Brasil: notas de uma história recente (décadas de 1950/1970)**. Movimento, [S. l.], v. 15, n. 3, p. 249–271, 2009. DOI: 10.22456/1982-8918.4557. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/Movimento/article/view/4557>. Acesso em: 10 fev. 2025.

HOBSBAWM, E. **Era dos extremos: o breve século XX – 1914-1991**. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

SANTOS, Angela Moulin S. Penalva. **POLÍTICA URBANA NO BRASIL: A DIFÍCIL REGULAÇÃO DE UMA URBANIZAÇÃO PERIFÉRICA**. Geo UERJ, [S. l.], n. 36, p. e47269, 2020. DOI: 10.12957/geouerj.2020.47269. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/47269>. Acesso em: 10 fev. 2025.

ARAUJO JANTSCH, Marcela; DOS REIS, Jorge Renato. **O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL: O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO SOB A PERSPECTIVA DO DIREITO HUMANO À MORADIA**. Interfaces Científicas - Humanas e Sociais, [S. l.], v. 10, n. 1, p. 493–507, 2023. DOI: 10.17564/2316-3801.2023v10n1p493-507. Disponível em: <https://periodicos.set.edu.br/humanas/article/view/11137>. Acesso em: 10 fev. 2025.

BRANDÃO, C. A. **Crise e rodadas de neoliberalização: impactos nos espaços metropolitanos e no mundo do trabalho no Brasil**. Cadernos Metrôpole, [S. l.], v. 19, n. 38, p. 45–69, 2017. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2017-3802>. Acesso em: 10 fev. 2025.

NOGUEIRA, Cláudia Romaneli. **Imperatriz: de Vila à Cidade Comercial e Ponto de Apoio no Desenvolvimento Amazônico. Espaço Aberto**, Rio de Janeiro, Brasil, v. 3, n. 1, p. 129–154, 2013. DOI: 10.36403/espacoaberto.2013.2103. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/EspacoAberto/article/view/2103>. Acesso em: 11 fev. 2025.

Imperatriz (MA). Prefeitura. 2025. Disponível em: <http://www.imperatriz.ma.gov.br>. Acesso em: jul. 2025. cidade de imperatriz A cidade. Disponível em: <https://servicos.imperatriz.ma.gov.br/cidade/>. Acesso em: 25 de janeiro de 2025.

DE SOUZA, José Herênio. **IMPERATRIZ! Nossa Avozinha, aos 100 anos de idade. Por que sibéria Maranhense?**. Gráfica Brasil: Imperatriz, 2017.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 13 de dez. De 2024;

SANTOS, L. E. N. dos; COSTA, M. C. L. **O PLANEJAMENTO URBANO EM SÃO LUÍS PELA LEGISLAÇÃO DE ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: LIMITES AO DIREITO À CIDADE PELO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO.** Caminhos de Geografia, Uberlândia, v. 21, n. 74, p. 36–50, 2020. DOI: 10.14393/RCG217447447. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/47447>. Acesso em: 13 fev. 2025.

SILVA, Kaio de Moura; SOUSA, Jailson de Macedo; SOARES, Beatriz Ribeiro. Uma Cidade para Poucos? Particularidades da produção da moradia para segmentos populares em Imperatriz-MA. **Geografia (Londrina)**, [S. l.], v. 30, n. 1, p. 85–105, 2020. DOI: 10.5433/2447-1747.2021v30n1p85. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/article/view/40495>. Acesso em: 13 fev. 2025.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco; MORITA, Dione Maria; FERREIRA, Paulo. **Licenciamento Ambiental. Saraiva**, São Paulo, ed. 2, 2015.

IMPERATRIZ – MPMA aciona Colina Park e Município por irregularidades básicas de infraestrutura. [S. l.], 21 jan. 2022. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/imperatriz-mpma-aciona-colina-park-e-municipio-por-irregularidades-basicas-de-infraestrutura/>. Acesso em: 3 fev. 2025.

LOTEAMENTO Colina Park é embargado pela Justiça após casas serem invadidas pela cheia do rio Tocantins. [S. l.], 31 jan. 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/2022/01/31/loteamento-colina-park-e-embargado-pela-justica-apos-casas-serem-invadidas-pela-cheia-do-rio-tocantins.ghtml>. Acesso em: 31 jan. 2025.

NARBOSA, Helena. **Justiça suspende vendas e obras do Loteamento Colina Park, em Imperatriz.** [S. l.], 1 fev. 2022. Disponível em: <https://www.tjma.jus.br/midia/portal/noticia/505885/justica-suspende-vendas-e-obras-do-loteamento-colina-park-em-imperatriz>. Acesso em: 31 jan. 2025.

MARANHÃO. Tribunal de Justiça. Ação Civil Pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040, da 2ª Vara da Fazenda Pública. Autor Ministério público do Estado do Maranhão, Imperatriz, MA, documento 1, p. 3. 2025.

MARANHÃO. Tribunal de Justiça. Laudo Técnico de Vistoria nº 002/2022, Ação Civil Pública nº 0801273-36.2022.8.10.0040, da 2ª Vara da Fazenda Pública. Autor Ministério público do Estado do Maranhão, Imperatriz, MA, documento 34, p. 5, mar. 2025.