



## TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO

### INQUÉRITO CIVIL Nº: 003.9.45049/2021

Pelo presente instrumento, com fundamento no artigo 9º, da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, de um lado, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, por seu representante legal, a 5ª Promotora de Justiça Promotoria de Justiça de Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo da comarca de Salvador/BA, **Dra. Cristina Seixas Graça**, com endereço na Avenida Joana Angélica, nº 1.312, 2º andar, sala 206, bairro de Nazaré, nesta capital, doravante denominado **COMPROMITENTE**, e de outro lado, a empresa **MD BA ONDINA CONSTRUÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, regularmente constituída sob as leis da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ sob número 12.105.139/0001-89, com sede na Rua Arthur de Azevedo Machado, nº 1459, Edf. International Trade Center Salvador, salas 2701 a 2717, Stiep, Salvador – Bahia, neste ato representada na forma do seu contrato social por **Diego Paixão Nossa Villar**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/RFB sob nº 002.428.005-48, portador da cédula de identidade de nº 13.019.066, expedida pela SSP/SE, e **Fernando Henrique Affonso Ferreira de Amorim**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/RFB sob nº 799.823.794-53, portador da cédula de identidade de nº 3.882.279, expedida pela SSP/PE, ambos com endereço profissional na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º Andar, Parte, Pina, Recife/PE, CEP 51.011-050, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, e

**CONSIDERANDO** os princípios institucionais e as atribuições conferidas ao Ministério Público, contidas na Lei nº 8.625/1993 e na Lei Complementar Estadual nº 11/1996, cujas diretrizes determinam a instauração de processos administrativos para investigação de responsabilidades ambientais;



**CONSIDERANDO** toda a apuração realizada no âmbito do **INQUÉRITO CIVIL Nº: 003.9.45049/2021**, em relação a regularidade do licenciamento do empreendimento CONDOMÍNIO UNDAE RESIDENCE, integrado pelos Subcondomínios Beach Class Salvador e Undae Ocean;

**CONSIDERANDO** que não foi encontrada nenhuma ilegalidade no processo de licenciamento e aprovação do empreendimento, nem comprovação de que o empreendimento resultará em qualquer limitação de acesso à praia;

**CONSIDERANDO** que o empreendimento foi licenciado com escopo nas diretrizes do art. 275 da Lei municipal nº 9069/2016 (PDDU), e com base nas disposições dos arts. 103 e 111 da Lei municipal nº 9.148/2016, Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo – LOUOS, com dispensa de estudo de sombreadamento, pelo fato de o empreendimento promover a regeneração urbana;

**CONSIDERANDO** que o impacto do empreendimento foi analisado pela COMISSÃO NORMATIVA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA (CNLU), nos termos determinados pela LOUOS, que exigiu a devida compensação através do pagamento da contraprestação regularmente atendida pelo empreendimento;

**CONSIDERANDO** o teor do Parecer Técnico emitido pelo CEAT/MP-BA, parecer nº 393/2022 e a sua complementação de nº 348/2023, que conclui que o gabarito das torres que compõem o empreendimento CONDOMÍNIO UNDAE RESIDENCE está em conformidade com o gabarito estabelecido pela legislação em vigor;

**CONSIDERANDO**, também, que o Parecer Técnico 32/2023 do Cigeo – Projeto Movimenta informa que a comparação entre as projeções de sombras elaboradas pela equipe técnica do MPE e enviada à promotoria de justiça (ID MP 4718246 a ID MP 4718268) e o ‘estudo de sombras’ elaborado a pedido da Moura Dubeux, apesar do uso de sistemas de análise por computadores diferentes, não são divergentes em seus resultados. Ambos apontam as mesmas projeções de sombras nas mesmas



épocas do ano – o inverno, ou 21 de junho. Tendo ao longo das análises feitas sobre o impacto de sombreamento dos edifícios do Condomínio Undae Residence, que o único sombreamento projetado por eles na faixa da Praia das Divas, a sul do referido condomínio, acontece apenas no período de inverno, como confirmado na simulação das projeções de sombra. No restante do ano, qualquer sombra dos edifícios é projetada ou sobre a área plana, em direção à praia, mas encontrada dentro dos limites do lote do empreendimento, ou no lado norte do terreno, oposto à praia.

**CONSIDERANDO**, ainda, o teor do Parecer Técnico emitido pelo CIGEO/CEAMA/MPBA, parecer nº 02/2023, que sugere incluir a implementação de melhoria no acesso da população à praia, como acréscimo das medidas compensatórias do empreendimento, e considerando que tecnicamente não é possível o acesso direto pela Rua Roschild Moreira, dada a diferença de nível superior a 10,00 (dez) metros de altura;

Acordam em **CELEBRAR** o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO**, doravante denominado simplesmente **TAC**, que se regerá pelas Cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA:**

Não obstante a comprovada regularidade do licenciamento, as partes acordam incluir na execução do projeto de requalificação em curso, a restauração da calçada existente na praia "Bacia das Moças", possibilitando melhorar o acesso da população, como acréscimo das medidas compensatórias do empreendimento pelo sombreamento definido pelos Pareceres Técnicos do Cigeo- Projeto Movimenta e CEAT/MPBA, na dimensão de 2.152m<sup>2</sup>, na forma delimitada no anexo que integra este **TAC**, adiante designado como ANEXO.



1.1.1. A execução da restauração da calçada existente está condicionada à autorização por parte da municipalidade e será iniciada após a emissão do Alvará de Habite-se do Empreendimento Undae Residence, devendo ser concluída no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da expedição da autorização aqui prevista.

### **CLÁUSULA SEGUNDA:**

2.1. Para perfeito cumprimento da obrigação assumida na Cláusula Primeira, a **COMPROMISSÁRIA obriga-se** a promover, às suas expensas, o restauro no revestimento do passeio no trecho identificado no ANEXO, respeitando as características originalmente encontradas no local, como acréscimo das medidas compensatórias do empreendimento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA:**

3.1. O **COMPROMITENTE** fiscalizará o efetivo cumprimento do presente **TERMO**, adotando as providências legais cabíveis sempre que necessário.

3.2. Com a comprovação da execução do projeto, o **COMPROMITENTE** obriga-se a promover o arquivamento definitivo do Inquérito Civil.

### **CLÁUSULA QUARTA:**

4.1. Este compromisso produzirá efeitos legais a partir de sua celebração, e terá efeito de **TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**, na forma dos artigos 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, após a devida homologação pelo Egrégio Conselho Superior do Ministério Público da Bahia.

### **CLÁUSULA QUINTA:**



5.1. Fica estipulada multa no importe de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada descumprimento da cláusula avençada no presente Termo, sem prejuízo das medidas cíveis pertinentes, a ser revertida para projetos que promovam a recuperação de equipamentos públicos da Capital.

PARÁGRAFO ÚNICO – A aplicação da multa deverá ser precedida de notificação a COMPROMISSÁRIA para que apresente justificativa em dez dias úteis.

### **CLÁUSULA SEXTA:**

6.1. Este compromisso produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura, e terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, § 6º, da Lei 7.347/85 e art. 585, II, do Código de Processo Civil.

### **CLÁUSULA SÉTIMA:**

7.1. As questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas, se necessário, no foro da Comarca de Salvador – BA.

Concordando com o disposto em todas as cláusulas acima, subscrevem o presente termo, após lido e achado conforme.

Salvador, 23 de outubro de 2023.

CRISTINA SEIXAS

GRACA:11606762591

Assinado de forma digital por

CRISTINA SEIXAS

GRACA:11606762591

Dados: 2023.11.06 20:19:59 -03'00'

**CRISTINA SEIXAS GRAÇA**

**Promotora de Justiça**

**Ministério Público do Estado da Bahia**

**COMPROMITENTE**

DIEGO PAIXAO

NOSSA

VILLAR:00242800548

Assinado de forma digital por

DIEGO PAIXAO NOSSA

VILLAR:00242800548

Dados: 2023.10.31 15:42:37  
-03'00'

**DIEGO PAIXÃO NOSSA VILLAR**

**MD BA Ondina Construções S.A.**



**COMPROMISSÁRIA**

FERNANDO HENRIQUE  
AFFONSO FERREIRA DE  
AMORIM:79982379453

Assinado de forma digital por  
FERNANDO HENRIQUE AFFONSO  
FERREIRA DE AMORIM:79982379453  
Dados: 2023.11.06 16:22:01 -03'00'

**FERNANDO HENRIQUE AFFONSO FERREIRA DE AMORIM**  
**MD BA Ondina Construções S.A.**  
**COMPROMISSÁRIA**

**Testemunhas:**

1 - \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

2 - \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

