



## TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

##MINUTA##

Por este instrumento, na forma do artigo 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, entre si celebram o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, nos autos do inquérito civil nº **705.0.222960/2016**, de um lado, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, por intermédio da Promotora de Justiça signatária, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, e de outro lado o Sr. **SEVERINO RAFAEL DA SILVA**, pessoa física, com endereço na Estrada de Campos Novos, n.º 302, próximo ao ferro velho, Paulo Afonso - Bahia, doravante denominado **COMPROMITENTE**, nos seguintes termos:

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, como disposto no art. 127 da Constituição Federal de 1988;

**CONSIDERANDO** que o artigo 182, *caput*, da Constituição Federal, estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Município, 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;

*Severino Rafael da Silva*

Documento assinado eletronicamente por: DANIELE COCHRANE SANTIAGO DANTAS CORDEIRO - 01/02/2023 14:02:13  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mpb.br/idea/verficardoc.aspx?id=97E23F66D113BE384443>

Documento anexado por: CRISTIANE ARAUJO DE MELO - 15/12/2023 15:25:05  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mpb.br/idea/verficardoc.aspx?id=F44AEC93CF27CD1380F0>



Documento assinado eletronicamente por: DANIELE COCHRANE SANTIAGO DANTAS CORDEIRO - 17/12/2023 11:15:01  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mpb.br/idea/verficardoc.aspx?id=F44AEC93CF27CD1380F0>





**CONSIDERANDO** que os princípios constitucionais impõem uma interpretação sistemática das normas urbanísticas e ambientais para proteção do meio ambiente urbano, natural e construído, implicando na necessidade de compatibilização das normas que regem o uso e ocupação do solo urbano;

**CONSIDERANDO** que o artigo 225 da Constituição Federal estabelece que 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;

**CONSIDERANDO** que a Lei Federal nº 6.766/79 "Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências";

**CONSIDERANDO** que o parcelamento do solo urbano é instituto de Direito Urbanístico que tem como principal finalidade ordenar o espaço urbano destinado à habitação;

**CONSIDERANDO** que o parcelamento do solo urbano pode ser do tipo loteamento e desmembramento;

*Sedarao do Fel da Silva*

**CONSIDERANDO** que o art. 2º, parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.766/79, determina que

Documento assinado eletronicamente por: DANIELE COCHRANE SANTIAGO DANTAS CORDEIRO - 01/02/2023 14:02:13  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://ideia.sistemas.mpba.mpb.br/ideia/verificardoc.aspx?id=F44AEC93CF27CD1380F0>

Documento anexado por: CRISTIANE ARAUJO DE MELO - 15/12/2023 15:25:05  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://ideia.sistemas.mpba.mpb.br/ideia/verificardoc.aspx?id=F44AEC93CF27CD1380F0>



Documento assinado eletronicamente por: DANIELE COCHRANE SANTIAGO DANTAS CORDEIRO - 17/12/2023 11:15:01  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://ideia.sistemas.mpba.mpb.br/ideia/verificardoc.aspx?id=F44AEC93CF27CD1380F0>



"considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes";

**CONSIDERANDO** que o Inquérito Civil n.º 705.0.222960/2016, em tramitação perante esta Promotoria de Justiça, foi instaurado com o fito de apurar possíveis irregularidades em loteamento urbano, localizado na estrada do Campos Novos, em Paulo Afonso/BA;

### CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1 - O **COMPROMITENTE** assume a obrigação de não fazer, consistente em abster-se de vender, prometer vender, anunciar à venda, em suma comercializar, de qualquer forma e sob qualquer título lotes do Loteamento na Estrada de Campos Novos (ID MP 532194 - Pág. 3, ID MP 6376639 - Pág. 11 e ID MP 10772602 - Pág. 1 a ID MP 10772621 - Pág. 1), bem como a obrigação de suspender as obras e atividades de implantação do loteamento paralisadas e não realizar qualquer ação no loteamento, tendo em conta que não possui autorização do ente estatal para implementar o empreendimento, até que conclua a total regularização do empreendimento perante o ente estatal (ambiental, administrativa, tributária, urbanística, registral etc).

1.2 - O **COMPROMITENTE** assume a obrigação de, no prazo de 30 (trinta) dias, na forma do que preceitua art. 49 da Lei n. 6.766/79, cientificar os adquirentes acerca da assinatura do presente instrumento, remetendo a comprovação a este Ministério Público, num prazo de 10 (dez) dias, após o final do prazo para cientificação.

*Seduno da Silva*





1.3 – Respeitado o disposto nos itens 1.1 e 1.2 acima, o presente instrumento não inviabiliza a utilização do imóvel para outros fins, podendo o proprietário utilizar/dispôr do bem de maneira a não afrontar as determinações dos órgãos ambientais (Municipal, Estadual e Federal), com prévia autorização dos mesmos, sempre que o caso exigir (com respeito aos embargos e notificações), bem como a legislação e normas federais, estaduais e municipais, além de atentar para as normas de Direito Registral, Notarial e Imobiliário.

### CLÁUSULA SEGUNDA

2.1 - O descumprimento do presente termo de ajustamento de conduta sujeitará o **COMPROMITENTE** ao pagamento de multa no valor de 40.000,00 quarenta mil reais, por cláusula descumprida, a qual reverterá para o Fundo Estadual de Desenvolvimento Social.

2.2 - A recusa ou omissão em comprovar o cumprimento deste termo por informações, documentos ou qualquer outro tipo de conduta, importará presunção de descumprimento de seus termos.

### CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. - O **COMPROMITENTE** prestará as informações que forem requisitadas pelo Ministério Público, nos prazos indicados nas requisições, bem como pelos demais órgãos competentes, para a fiscalização do cumprimento do presente termo, sob pena de desobediência.

*Signature of Daniel de Fátima*

ID MP 11057220 - Pág. 4

Documento assinado eletronicamente por: DANIELE COCHRANE SANTIAGO DANTAS CORDEIRO - 01/02/2023 14:02:13  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=11BR00A7BRRE18C45C36>

Documento anexado por: CRISTIANE ARAUJO DE MELO - 15/12/2023 15:25:05  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=97E23F66D113BE384443>

Documento assinado eletronicamente por: DANIELE COCHRANE SANTIAGO DANTAS CORDEIRO - 17/12/2023 11:15:01  
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=F44AEC93CF27CD1380F0>



### CLÁUSULA QUARTA

45.1 - O presente instrumento tem eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, § 6º da Lei 7.437/85, e art. 585, II do Código de Processo Civil.

4.2 - Este termo não supre violações a quaisquer normas urbanísticas municipal, estadual ou federal, as quais fica o **COMPROMITENTE** obrigado a cumprir fielmente, além do cumprimento das determinações dos Órgãos Ambientais (inclusive obrigação de promover e comprovar a recuperação das degradações ambientais pelos órgãos ambientais) e indenizações devidas aos adquirentes dos lotes e eventuais prejudicados.

4.3 - As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

4.4 - Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Compromisso, com eficácia de título executivo extrajudicial e que será submetido à análise do egrégio Conselho Superior do Ministério Público.

Paulo Afonso/BA, 23 de novembro de 2023.

*Paulo Afonso*



DANIELE COCHRANE SANTIAGO DANTAS CORDEIRO

PROMOTORA DE JUSTIÇA TITULAR

*Severino Rafael da Silva*  
SEVERINO RAFAEL DA SILVA

COMPROMITENTE

DANIELE COCHRANE SANTIAGO DANTAS CORDEIRO - 01/02/2023 14:02:13  
https://ideia.verificardoc.aspx?id=11B809A7B8BF18C45C36