



TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Promove autocomposição para a regularização de parcelamento do solo.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, através do Promotor de Justiça titular da 3ª Promotoria de Poções, **RUANO FERNANDO DA SILVA LEITE**, doravante denominado **COMPROMITENTE** ou, simplesmente, **MINISTÉRIO PÚBLICO; O MUNICÍPIO DE POÇÕES**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Praça da Bandeira, centro, neste município, doravante denominado **MUNICÍPIO**, neste ato representado pela Prefeita, **IRENILDA CUNHA DE MAGALHÃES**, acompanhada do Procurador-Geral do Município, **TIAGO MARTINIANO CAMPOS MEIRA**, regularmente inscrito na OAB/BA nº 23.007, e do secretário de infraestrutura e serviços públicos **RANIELLE FERREIRA SCHETTINI**; e a empresa **VINICIUS REIS GARCIA ENGENHARIA EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.841.911/0001-04, com sede na Avenida Ilhéus, s/nº Povoado de Morrinhos, Poções – BA, neste ato representada por seu sócio administrador, **VINICIUS GARCIA REIS**, portador do RG nº 933154739 e do CPF nº 017.347.405-58, residente e domiciliado na Avenida Ilhéus, s/nº Povoado de Morrinhos, Poções – BA, acompanhado do Advogado **SAMUEL TELES DE ABREU FILHO**, regularmente inscrito na OAB/BA nº 7618, e do engenheiro civil **THIAGO GARCIA REIS**, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**;

CONSIDERANDO que o Ministério Público é instituição essencial à função jurisdicional do Estado, cabendo-lhe a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, nos termos dos arts. 127, *caput*, e 129, III, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que tramita, nesta Promotoria de Justiça, Inquérito Civil registrado sob o número em epígrafe, retratando irregularidades na implantação do loteamento denominado “**Águas do Sertão 2**”, localizado na Rodovia Estadual BA 262, km 03, em direção ao Povoado de Morrinhos, em Poções;

CONSIDERANDO que em análise preliminar verificou-se que o referido empreendimento possui lotes com tamanhos de a partir de 215m², além de destinar apenas 11% (onze por cento) às áreas institucionais e verdes;

CONSIDERANDO que segundo a Secretaria de Infraestrutura o loteamento encontra-se com infraestrutura parcialmente implantada, não houve apresentação de

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

1



garantias e foi identificada uma divergência entre a planta executiva e a planta de situação, sendo que na primeira constavam 160 lotes com área uniforme de 1.125 m²;

CONSIDERANDO que, de acordo com o art. 10, do Plano Diretor Urbano de Poções, o empreendimento está situado em área de conservação da espécie Zona de Agricultura (ZAG), correspondente "às áreas de Mata e Fazendas do entorno da sede municipal" que deverão ter seus usos conservados e garantir maior proteção para a expansão da sede urbana, cujos parâmetros urbanísticos permitidos são de lote mínimo de 1.000m²;

CONSIDERANDO que o Parecer Técnico nº 456/2023 – MEIO AMBIENTE/ENGENHARIA revelou, em síntese, que:

- O sistema viário se encontra incompleto. As vias de circulação previstas para o loteamento não possuem pavimentação e algumas delas não chegaram a ser abertas, no caso das vias transversais à via C-2; ou seja, as vias das quadras "Q-E" e das três áreas públicas estão ocupadas por vegetação.
- É evidente que ocorreu uma modificação na implantação do loteamento em relação ao projeto incluído nos autos ministeriais.
- O sistema viário, além de não estar devidamente pavimentado, foi encontrado sem os equipamentos de drenagem urbana, sem calçada e ciclovia implantadas conforme projeto constante na Planta Executiva, ID MP 3323704 - Pág. 1 (Figuras 14 a 16).
- A largura da calçada também apresenta uma discrepância na Planta Executiva. Ao mesmo tempo, na representação gráfica apresenta faixa de largura de 2 e 3 metros. No entanto, não foi possível fazer a verificação em campo devido à ausência de implementação.
- Em campo, foi possível observar que nenhuma das referidas áreas (públicas) possui delimitações por meio fio, e, no momento da inspeção, não encontravam-se devidamente segregadas das demais áreas.
- O projeto apresenta um percentual de área de domínio público menor do que os 35% (27,57%), o que não coaduna com o Art. 29, inciso I do Plano Diretor de Poções, Lei Municipal nº 950/2011, que estabelece uma "destinação de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área bruta para o sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público".
- Segundo os dados da Planta Executiva do Loteamento Águas do Sertão 2 (ID MP 3323704 - Pág. 1), para atingir os 35% das áreas públicas legais referentes a

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

2



cumprimento do Art. 29., inciso I do Plano Diretor de Poções, Lei Municipal nº 950/2011, o empreendedor deveria doar além dos 71.058 m² relatados em projeto, mais 19.176,80 m², para completar assim os 90.238,80 m² (referente aos 35% da área total do empreendimento, 257.808 m²).

- Não consta nos autos a destinação específica das áreas públicas instituídas pelo Loteamento Águas do Sertão 2 por parte do Município de Poções, informando o intuito das áreas públicas com a definição se serão áreas verdes ou áreas institucionais, como, por exemplo, áreas de praça pública, áreas escolares ou destinada a outro fim público.
- Uma divergência adicional diz respeito à área total do empreendimento: de acordo com o registro cartorial, a área total do Loteamento é de 240.000 m², contrastando com os 257.808 m² informados pela Prefeitura e pela Planta Executiva (ID MP 3323704 - Pág. 1).
- Infraestrutura de esgotamento sanitário do loteamento. Não há oferta de serviço de coleta e tratamento de esgotos na região onde está implantado o loteamento. Os residentes fazem uso de soluções individuais, a exemplo de fossas sépticas, mas não foi possível verificar se estes equipamentos foram construídos observando as exigências presentes em normas técnicas.
- Não foram encontrados equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, podendo-se afirmar, portanto, que não há sistema de drenagem pluvial implantado no empreendimento.
- Houve apenas a abertura das vias de circulação, em que os logradouros não estavam pavimentados e não apresentavam calçadas, apesar de algumas segregações por meio-fio.
- No momento da inspeção, foram observadas cerca de 20 moradias. Pode-se afirmar que a quantidade de lotes construídos não caracteriza o referido Loteamento como um empreendimento consolidado.
- Houve dano ambiental relativo à supressão de vegetação nativa de Caatinga em 68.700 m² (sessenta e oito mil e setecentos metros quadrados). Além disso, por não terem sido identificadas informações nos autos acerca de medidas relativas ao manejo e resgate de fauna, pode-se afirmar que houve dano ambiental relativo à perda de biodiversidade e de *habitat* para a fauna.

CONSIDERANDO que, apesar das divergências constatadas pela Secretaria de Infraestrutura e pelo CEAT, entre a Planta Executiva (ID MP 3323704 - Pág. 1) e a planta de

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

3



situação, inclusive com a previsão menor do tamanho dos lotes, não se vislumbra a prática do crime previsto no art. 50 da Lei nº 6.766/79 exclusivamente em razão desse fato, tendo em vista que o alvará da Prefeitura, a licença ambiental e o registro público demonstram que em algum momento prévio, houve a alteração e aprovação da planta executiva, embora em desacordo com as disposições pertinentes;

CONSIDERANDO que, por outro lado, a aprovação pela Prefeitura e a interpretação jurídica levada a efeito pelo Parecer Técnico, não tem o condão de afastar as disposições legais e nem afastam o dano urbanístico decorrente do parcelamento em lotes inferiores aos parâmetros estabelecidos pelo art. 10, do Plano Diretor Urbano de Poções, que situa o empreendimento em área de conservação da espécie Zona de Agricultura (ZAG);

CONSIDERANDO que, constitucionalmente, "todos tem direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida", compreendendo-se do conceito de 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" (art. 225, "caput", da CF/88, e art. 3º. inciso I, da Lei n. 6.938/81);

CONSIDERANDO o disposto nas Leis nºs 10.257/2001 e 6.766/79, em sintonia com os arts. 182 e 183 da Carta Magna, que estabelecem diretrizes gerais e padrões de desenvolvimento urbano e impõem o crescimento ordenado das cidades, tutelando, pois, interesse de natureza difusa atinente ao chamado meio ambiente artificial, entendido como o espaço urbano construído;

CONSIDERANDO que as normas contidas na Lei n. 6.766/79 e demais leis de regência são de observância obrigatória por todo aquele que efetuar, ou apenas iniciar, loteamento ou desmembramento do solo urbano, constituindo ainda obrigação do Poder Público Municipal zelar pela regular implementação de tais projetos;

CONSIDERANDO ser obrigação dos loteadores a execução dos projetos de infraestrutura básica, estando inclusive sujeitos ao ressarcimento de danos e à desapropriação, medidas previstas nos arts. 40 e 41 da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 34, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Poções, Lei nº 950/2011, "com base nas diretrizes fornecidas pela Prefeitura, deverá ser elaborado o projeto a ser encaminhado para aprovação contemplando os seguintes elementos básicos: I - os desenhos com a assinatura do responsável técnico pelo projeto [...]; II- memorial descritivo [...]; III - cronograma de execução de obra com duração máxima de 4 (quatro) anos; IV- certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de imóveis; V - certidão negativa de tributos

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pcooes@mpba.mp.br

4



municipais; VI - requerimento assinado pelo proprietário; e VII - outros dados que a prefeitura considerar pertinente”;

CONSIDERANDO que conforme estabelece o art. 9º, §2º, da Lei nº 6766/79, o memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos: I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento; IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;

CONSIDERANDO que, de acordo com o art. 22 da Lei Municipal nº 685/1999, que regulamenta a implantação de loteamentos e desmembramentos de áreas no Município de Poções, aprovado o plano do loteamento, o proprietário assinará, depois que pagar as taxas devidas, um termo no qual constará, obrigatoriamente: entre outras coisas, “indicação dos 30% (trinta por cento) da área útil com designação e numeração de quadras e lotes, os quais serão gravados como garantia das obras a serem efetuadas o loteamento”;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Poções estabelece tamanhos mínimos de lotes que variam conforme o zoneamento urbano, sendo 1.000 m² para ZAG; 125m² para ZUE; 250 m² para ZCT; 250m² para ZUP; 150m² para ZEP; 500m² para ZOR; e 350m² para ZUD;

CONSIDERANDO que apesar da Lei nº 9.785/99 ter derogado o inc. I e o §1º do art. 4º, da Lei 6766/79, retirando o piso de 35%, a nova norma continuou remetendo a definição as áreas mínimas e máximas de lotes e coeficientes máximos de aproveitamento à legislação municipal;

CONSIDERANDO que do art. 29, §1º, o PDDU infere-se que as áreas livres de uso do público devem ser de pelo menos 15% (quinze) por cento, podendo ser acrescida em caso de não utilização dos 20% (vinte por cento) destinados ao sistema viário;

CONSIDERANDO que além do PDDU ser posterior à Lei nº 9.785/99, o art. 29, inc. I, estabelece uma “destinação de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área bruta para o sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público”. Não bastasse, o art. 43, parágrafo único, demonstra a relevância desse critério mínimo ao garantir que “cabará ação popular se o município aceitar a entrega de áreas públicas em menor proporção que 35% (trinta e cinco por cento) ou se não obrigar a reserva de taxa “non aedificandi” ou se executar obra que cabe, exclusivamente, ao loteador;

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

5

Documento anexado por: ANNE KARINE SOUZA COELHO - 27/02/2024 14:01:56
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=CB50F148A6B9287C81DA>



Documento assinado eletronicamente por: RUANO FERNANDO DA SILVA LEITE - 04/03/2024 09:35:19
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=D9DF0FE3F0ACBD3F22E4>





CONSIDERANDO que constitui crime "dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios, conforme tipificado pelo art. 50 da Lei n. 6.766/79;

CONSIDERANDO que a prática narrada nestes autos atinge direitos difusos da população, afetos às atribuições institucionais desta Promotoria de Justiça;

CONSIDERANDO que, a partir dos paradigmas traçados na Carta de Brasília, o Ministério Público deve buscar a adoção de uma postura resolutiva, amparada no compromisso com ganhos de efetividade, a partir do modelo constitucional de atuação extrajudicial como intermediador da pacificação social e visando à resolução consensual dos conflitos, controvérsias e problemas na atuação institucional;

RESOLVEM celebrar este **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA** às normas legais, com natureza de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, § 6º, da Lei nº. 7.347/85, e do art. 784, inciso XII, do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – A COMPROMISSÁRIA assume a obrigação de fazer consistente em regularizar documental e urbanisticamente, **no prazo de 12 (doze) meses da assinatura do presente instrumento**, a área objeto do parcelamento do solo denominada loteamento "Águas do Sertão 2", localizado na Rodovia Estadual BA 262, km 03, em direção ao Povoado de Morrinhos, em Poções, nos termos da Lei n. 6.766/7 e das Leis Municipais nºs 658/1999 e 950/2011, devendo para tanto:

1.1 - fazer cessar imediatamente quaisquer atos que impliquem na alienação de lotes tais como: vendas, promessas de vendas, reservas ou publicidade de lotes situados no imóvel objeto deste compromisso de ajustamento até a nova aprovação do projeto pelo município e registro;

1.2 - interromper imediatamente todas e quaisquer obras ou atividades que redundem na implantação física do empreendimento (tais como obras de terraplanagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, edificações, supressão de vegetação, movimentação de terras etc.), ainda que executadas por terceiros ou pelos próprios adquirentes dos lotes, enquanto não houver nova autorização do município em razão do pedido de retificação, ressalvadas as atividades para garantir a segurança e evitar outros prejuízos;

1.3 - no prazo de 01 (um) mês, na forma do que preceitua art. 49 da Lei nº 6.766/79, a cientificar os adquirentes acerca da assinatura do presente instrumento;

1.4 – No prazo de 1 (um) mês, solicitar à prefeitura a definição das diretrizes de usos do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das reservas para equipamentos urbanos

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

6



e comunitários, mediante requerimento e planta do imóvel observando-se o art. 6º da Lei nº 6.766/79;

1.5 – No prazo de 3 (três) meses, apresentar pedido de retificação ou novo projeto de loteamento perante a Prefeitura Municipal contendo todos os documentos previstos em lei, inclusive os desenhos com a assinatura do responsável técnico (acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Profissional), o memorial descritivo (com descrição do loteamento, características, zonas, áreas dos equipamentos públicos, áreas verdes, áreas que passarão ao domínio público, solução de esgotamento sanitário, etc), o cronograma de execução da obra, a certidão de propriedade, a certidão negativa de tributos, o requerimento assinado pelo proprietário e as licenças ambientais, além de outros dados que a prefeitura considerar pertinentes;

1.6 - indicar pelo menos 30% (trinta por cento) da área útil com designação e numeração de quadras e lotes e gravá-los como garantia das obras a serem efetuadas o loteamento por meio de instrumento adequado, proporcional ao custo total das obras de infraestrutura ou valor orçado registrado;

1.7 - adequar o projeto e área do referido loteamento, nos termos do que preceitua a Lei 6.766/79 e demais leis federais, estaduais e municipais vigentes, desenvolvendo todas as obras necessárias à regularização do empreendimento, inclusive mediante:

I - demarcação de quadras e lotes, observando as diretrizes previstas na Lei 6.766/79, no plano diretor urbano e nas demais leis municipais se mais restritivas;

II - delimitação de lotes com dimensão mínima conforme com o zoneamento indicado no PDDU, ou seja 1.000 m², com exceção dos imóveis que já possuem construção e que não seja possível realizar acordo com os adquirentes;

III – articulação adequada com as vias adjacentes, existentes ou projetadas;

IV - resguardo do percentual de pelo menos 35% da área útil da gleba para as áreas de uso comum, procedendo-se a implantação da(s) área(s) verde(s) e área(s) para fins comunitários;

V – destinação para as áreas livres de uso do público de pelo menos 15% (quinze) por cento, podendo ser acrescida em caso de não utilização dos 20% (vinte por cento) destinados ao sistema viário;

VI – observância dos padrões viários, conforme a legislação municipal, para pista de rolamento e calçada;

VII – respeito aos parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo previstos no PDDU, notadamente quanto ao gabarito e aos índices de densidade, permeabilidade e ocupação;

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

7

Documento anexado por: ANNE KARINE SOUZA COELHO - 27/02/2024 14:01:56
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=CB50F148A6B9287C81DA>

Documento assinado eletronicamente por: RUANO FERNANDO DA SILVA LEITE - 04/03/2024 09:35:19
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=D9DF0FE3F0ACBD3F22E4>



VIII – arborização de passeios, praças, jardins e outras áreas adequadas no loteamento;

IX - implantação das obras de infraestrutura básica do Loteamento, dotando-o, deste modo, de:

a) sistema de captação, drenagem, e escoamento de águas pluviais adequados, de forma a impedir a formação de poças d'água, proliferação de vetores e problemas relativos à circulação de pessoas e veículos automotores, bem como impedir que terceiros executem obras no local, inclusive os adquirentes dos lotes;

b) rede para abastecimento de água potável;

c) sistema coletivo de coleta e tratamento para o esgotamento sanitário, enquanto não servido o empreendimento pela rede pública de coleta e tratamento; e

d) solução para a energia elétrica domiciliar;

e) implantação de meio-fio e pavimentação nas vias de circulação, bem como nas calçadas, respeitando as determinações de acessibilidade da NBR 9050 e demais normas ou legislações correlatas;

X – cumprimento das obrigações previstas no item 2.3 e demais condicionantes estabelecidas pelos órgãos públicos;

XI – adequações e retificações que couberem perante o Cartório de Registro de Imóveis, inclusive se constatada a existência de quaisquer irregularidades referentes à descrição ou confrontações do imóvel ou dos lotes, bem como para a fusão (remembramento na hipótese de ter sido utilizada mais de uma gleba para um único loteamento, inclusive ajuizando as ações judiciais se necessário;

XII – obtenção das aprovações, os registros e as licenças ambientais do empreendimento perante o(s) órgão(s) competente(s), a municipalidade e o Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de desfazimento do parcelamento, recomposição da gleba ao estado anterior, inclusive da vegetação nativa, além do pagamento de indenização pelos danos ambientais, urbanísticos e aos consumidores;

XIII – saneamento das irregularidades constatadas através do Parecer Técnico nº 456/2023 – MEIO AMBIENTE/ENGENHARIA, notadamente:

- Regularização Cartorial de acordo com o Projeto implantado;
- Atualização das informações do Projeto junto ao Município, solicitando nova avaliação de Alvará de Construção;

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

8



- Dotar o empreendimento das infraestruturas necessárias, conforme resposta ao quesito 3.1.13, preferencialmente, utilizando a caução dos lotes não vendidos, de acordo com a legislação federal nº 6.766/1979;
- Obter licença ambiental junto ao INEMA;
- Realizar recuperação ambiental por meio de plantio de mudas do Bioma Caatinga numa área equivalente à área suprimida (6,87 ha);
- Implantar vias de circulação ainda não finalizadas, considerando não apenas o revestimento para a circulação de veículos, mas também a execução das calçadas e ciclovia, garantindo que as vias de circulação sejam projetadas levando em consideração a acessibilidade dos pedestres;
- Definir a finalidade pública das áreas públicas estabelecidas pelo Loteamento, indicando se essas áreas públicas serão destinadas a espaços verdes ou para fins institucionais, como praças públicas, áreas escolares ou para outros usos públicos;
- Destinar área útil como área de lazer, a fim de atender os 35% a respeito das áreas públicas doadas ao Município, já que se notou, em campo, a ausência de espaço público para convívio social, na modalidade praça pública;
- Edificar praça pública;
- Ampliar as áreas públicas, principalmente as áreas verdes, considerando, caso seja possível e necessário, parcelas do Loteamento Chácaras do Sertão;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso haja a impossibilidade de reversão dos danos em relação ao tamanho mínimo dos lotes que já tenham sido comercializados, o(a) COMPROMISSÁRIO(A) se obriga, no prazo de 06 (seis) meses, compensar as irregularidades que não forem passíveis de saneamento, mediante a destinação e transferência ao município, com a aprovação desse, no interior do loteamento, de áreas livres de uso do público (institucionais e verdes) corresponde ao dobro da área irregular ou insuficiente, sem prejuízo da observância dos percentuais mínimos das áreas de domínio público;

PARÁGRAFO SEGUNDO – A COMPROMISSARIA assume a obrigação de compensar os danos ambientais, bem como os danos morais coletivos causados à sociedade, mediante a criação, às suas expensas, de uma Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN integrante do Bioma Caatinga, em área não inferior a 7 (sete) hectares, a ser localizada na gleba objeto deste acordo, denominada Fazenda Arco-Iris, localizada na Rodovia BA-262,

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

9





entre Poções e o Distrito de Morrinhos, em Poções, registrado na matrícula nº 5.693, nos seguintes termos:

I - O processo de criação da RPPN deve ser protocolado no órgão competente **no prazo máximo de 03 (três) meses**, a contar da data da assinatura do acordo;

II - a RPPN não poderá ser sobreposta à RL – Reserva Legal e às APPs – Áreas de Preservação Permanente.

III - o compromissário deverá contratar, às suas expensas, profissionais de sua confiança, indicando os limites e confrontações do imóvel, responsabilizando-se pela veracidade destas informações;

IV - o compromissário deverá disponibilizar a documentação necessária e promover o encaminhamento e acompanhamento do processo de demarcação e registro do CEFIR/CAR e criação da RPPN, relativa à dominialidade do imóvel, regularidade perante a Receita Federal e INCRA, e documentação pessoal (física ou jurídica) dos compromissários, de eventuais cônjuges e se, pessoa jurídica do representante legal;

V - o compromissário deverá disponibilizar pessoal para acompanhar e apoiar as atividades técnicas realizadas no imóvel, bem como providenciar hospedagem (preferencialmente na própria propriedade e/ou em local próximo), dos técnicos que realizarão as medições quando estes precisarem dormir em campo;

VI - o compromissário deverá averbar junto à matrícula do imóvel, o documento expedido pelo INEMA ou ICMBio referente à criação da RPPN;

VII - caso as medições realizadas denotem alguma distorção no que concerne ao tamanho do imóvel registrado em cartório, o proprietário deve requerer, perante a autoridade competente, as devidas retificações ou modificações pertinentes, seja para mais ou para menos, ou através de Usucapião Administrativo;

VIII - o compromissário deverá promover a recuperação ambiental das áreas degradadas e alteradas de acordo com o PRAD aprovado pelo órgão competente;

IX - o compromissário deve seguir os trâmites do processo administrativo com celeridade, atendendo a eventuais diligências requeridas, nunca deixando transcorrer prazos fixados ou, em todo caso, mais de 60 dias sem atendimento;

PARÁGRAFO TERCEIRO – Diante da eventual impossibilidade de cumprimento das obrigações anteriores, a COMPROMISSARIÁ assume as seguintes obrigações:

I - no prazo de 10 (dez) dias, afixar placa ou faixa na área em comento informando acerca dos impedimentos constantes no presente instrumento, em especial quanto à proibição da sua execução e da alienação dos lotes, até a comprovação de sua completa regularização;

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

10



II - no prazo de 01 (um) mês, na forma do que prescreve art. 49 da Lei nº 6.766/79, a cientificar os adquirentes acerca da assinatura do presente instrumento e do direito de receberem a devolução das quantias pagas;

III - No prazo de 06 (seis) meses, proceder ao reassentamento de todos os adquirentes de lotes já residentes e domiciliados no loteamento, objeto deste termo de compromisso, em outro local adequado, mediante justa indenização;

IV - No prazo de 06 (seis) meses, ressarcir os consumidores lesados, mediante a restituição das quantias pagas, com juros e correção monetária, sem prejuízo de indenização por perdas e danos, cujo montante deve acordado diretamente com os prejudicados ou apurado em regular processo de liquidação;

V - No prazo de 12 (doze) meses, promover o completo desfazimento do parcelamento, com a recomposição da gleba ao estado anterior, inclusive da vegetação nativa, ficando sujeito a indenização dos danos ambientais, urbanísticos, diante da eventual impossibilidade;

CLÁUSULA SEGUNDA – O MUNICÍPIO assume as seguintes obrigações:

2.1 - no prazo de 10 (dez) dias, exercer a autotutela e a anular o Alvará do Loteamento em virtude do descumprimento das disposições previstas no PDDU, nas leis de parcelamento e demais normas correlatas;

2.2 - no prazo de 10 (dez) após o protocolo do requerimento de loteamento, contendo os requisitos do art. 6º da Lei nº 6.766/79, apresentar à empresa loteadora a definição das diretrizes de usos do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das reservas para equipamentos urbanos e comunitários mediante parecer técnico acerca da viabilidade de aprovação do projeto;

2.3 - condicionar a aprovação de anteprojeto e emissão de alvará à observância das diretrizes previstas na Lei 6.766/79, do plano diretor urbano ou das demais leis municipais, se mais restritivas, inclusive quanto à:

I - apresentação de desenhos com a assinatura do responsável técnico, acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Profissional;

II - apresentação de memorial descritivo completo, conforme estabelece a Lei 6.766/79;

III - cronograma de execução de obra com duração máxima de 4 (quatro) anos

IV - comprovação do domínio da propriedade;

V - apresentação das licenças ambientais ou comprovação da dispensa se for o caso;

VI - certidão negativa de tributos municipais

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

11

Documento anexado por: ANNE KARINE SOUZA COELHO - 27/02/2024 14:01:56
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=CB50F148A6B9287C81DA>

Documento assinado eletronicamente por: RUANO FERNANDO DA SILVA LEITE - 04/03/2024 09:35:19
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=D9DF0FE3F0ACBD3F22E4>



- Vii - requerimento assinado pelo proprietário;
- Viii - tamanho mínimo dos lotes em conformidade com o zoneamento, o plano diretor municipal e demais leis municipais;
- Ix - respeito aos parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo previstos no PDDU, notadamente quanto ao gabarito e aos índices de densidade, permeabilidade e ocupação;
- X - articulação adequada das com as vias adjacentes, existentes ou projetadas;
- Xi - Cartas de Viabilidade Técnica do Loteamento:
- a) Da EMBASA (ou SAAE), quanto à capacidade de atendimento da rede distribuidora de água, e da rede coletora de esgotos;
- b) Da Prefeitura quanto à coleta dos resíduos sólidos domiciliares;
- c) Da COELBA quanto ao fornecimento de energia elétrica;
- Xii - resguardo do percentual de pelo menos 35% da área útil da gleba para as áreas de uso comum, procedendo-se a implantação da(s) área(s) verde(s), área(s) para fins comunitários e vias de circulação;
- Xiii - assinatura de termo de compromisso prevendo entre outras coisas:
- a) expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado;
- b) indicação de pelo menos 30% (trinta por cento) da área útil com designação e numeração de quadras e lotes, os quais serão gravados como garantia das obras a serem efetuadas o loteamento, proporcional ao custo total das obras de infraestrutura ou valor orçado registrado;
- c) designação de áreas de utilidades públicas em percentual de pelo menos 35% da área útil da gleba, que serão cedidas gratuitamente à Prefeitura, a esta, de logo, transmitindo o domínio, mediante escritura pública, sem ônus para o município;
- d) destinação para as áreas livres de uso do público de pelo menos 15% (quinze por cento), podendo ser acrescida em caso de não utilização dos 20% (vinte por cento) destinados ao sistema viário;
- e) definição de percentual mínimo de área verde, conforme regulamentação a ser expedida, não inferior a 5% (cinco por cento);
- f) indicação minuciosa das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-las;
- g) referência às multas previstas para cada tipo de infração;
- h) as demais obrigações estipuladas no processo;

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1592. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

12



XIV - a implantação das obras de infraestrutura básica do Loteamento, notadamente:

a) sistema de captação, drenagem, e escoamento de águas pluviais adequados, de forma a impedir a formação de poças d'água, proliferação de vetores e problemas relativos à circulação de pessoas e veículos automotores, bem como impedir que terceiros executem obras no local, inclusive os adquirentes dos lotes;

b) rede para abastecimento de água potável;

c) sistema coletivo de coleta e tratamento para o esgotamento sanitário, enquanto não servido o empreendimento pela rede pública de coleta e tratamento;

d) solução para a energia elétrica domiciliar;

XV - implantação de meio-fio e pavimentação nas vias de circulação, bem como nas calçadas, respeitando as determinações de acessibilidade da NBR 9050 e demais normas ou legislações correlatas;

XVI – observância dos padrões viários, conforme a legislação municipal, para pista de rolamento e calçada;

XV - arborização de passeios, praças, jardins e outras áreas adequadas no loteamento;

XVI – autorização de supressão de vegetação quando for o caso;

XVII – estudo prévio de impacto ambiental e estudo prévio de impacto de vizinhança nos termos da lei;

XVIII – estudo sobre a demanda de equipamentos públicos comunitários no bairro e indicação dos espaços no projeto em conformidade com o levantamento;

XIX - outros dados que a prefeitura considerar pertinente.

2.4 - proceder à fiscalizar dos parcelamentos e, constatando sua ilegalidade, aplicar as sanções cabíveis ao parcelador como advertência, multa, embargo e, até mesmo, demolição, se for o caso.

2.5 – assegurar a transparência de todos os procedimentos relativos a parcelamento do solo, a fim de garantir o controle social, bem como disponibilize em site oficial, mediante fácil acesso, as leis atualmente em vigor sobre o parcelamento e outras informações para orientação dos empreendedores e da população;

2.6 – no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do processo, julgar o projeto de loteamento ou desmembramento, desde que não exista no processo qualquer impugnação, restrição técnica ou legal.

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

13



2.7 – havendo a apresentação de exigências após a análise prevista no item anterior, o município se compromete a reavaliar a satisfação e o cumprimento destas no prazo de 15 (quinze) dias corridos;

2.8 – publicar no diário oficial do município o ato de aprovação do loteamento, contendo número do alvará de construção, a informação a respeito dos parâmetros urbanísticos a serem considerados no empreendimento, informando a Secretaria responsável pela análise, bem como a Zona a ser adotada com base em parecer técnico.

2.9 – fiscalizar o efetivo cumprimento do presente TAC, comunicar ao Ministério Público eventual descumprimento e adotar as providências administrativas cabíveis de sua atribuição para a cessação dos eventuais ilícitos;

CLÁUSULA TERCEIRA – Os compromissários encaminharão à Promotoria de Justiça a comprovação do cumprimento das obrigações previstas nas cláusulas anteriores até 10 (dez) dias úteis do termo final de cada uma delas ou da quitação, se ocorrer antes.

PARÁGRAFO ÚNICO – Sem prejuízo da obrigação anterior, o empreendedor se compromete a apresentar a esta Promotoria de Justiça relatório de constatação da evolução das obras a cada 6 (seis) meses e, no prazo previsto da cláusula primeira, a comprovação do cumprimento da obrigação principal, mediante termo de constatação de obras, a ser expedido pelo Município, e relatório subscrito por profissional, com devida anotação de responsabilidade técnica e inscrição no órgão de classe pertinente, ressalvada a possibilidade de verificação e contestação pelos órgãos técnicos do Ministério Público.

CLÁUSULA QUARTA - O descumprimento de qualquer cláusula do presente acordo, ainda que parcialmente, sujeitará o compromissário ao pagamento de **multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, para cada violação, a ser revertida em favor do fundo a que se refere o art. 13 da Lei n 7347/1985, ou, na sua falta, a outro fundo ou entidade indicada pelo Ministério Público.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A multa não é substitutiva das obrigações de fazer e não fazer, tampouco do valor dos danos e das penalidades previstas na legislação.

PARÁGRAFO SEGUNDO — Constatado o descumprimento, o Ministério Público notificará o compromitente para apresentar justificativa. Não sendo esta aceita, promoverá a execução judicial do presente Termo, podendo exigir em juízo tanto o cumprimento específico da obrigação quanto o pagamento das multas incidentes, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A recusa ou omissão em comprovar o cumprimento deste termo por informações, documentos ou qualquer outro tipo de conduta, importará, além da cobrança de multa, presunção de descumprimento de seus termos.

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

14



CLÁUSULA QUINTA - O compromisso ora firmado não implica na renúncia ou transação de direitos individuais, que poderão ser pleiteados pelos interessados por meio de ações judiciais cabíveis, nem retira do Ministério Público o interesse processual para o ajuizamento de ação civil pública em face do compromitente, caso este ajuste venha a se revelar ineficaz para fazer cessar as irregularidades que justificaram a sua celebração.

CLÁUSULA SEXTA - Este termo não supre violações a quaisquer normas municipal, estadual ou federal, às quais fica o compromissário obrigado a cumprir fielmente.

CLÁUSULA SÉTIMA - O acordo ora assinado não restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão ambiental, seja Municipal, Estadual ou Federal, nem limita o exercício de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares, em especial a aplicação de sanções administrativas decorrentes do exercício do poder de polícia, tampouco exclui eventual responsabilidade do compromissário por reparar, *in situ*, outros danos ao meio ambiente;

CLÁUSULA OITAVA - As partes reconhecem como parte integrante do presente Termo de Ajustamento de Conduta o Parecer Técnico nº 456/2023 - MEIO AMBIENTE/ENGENHARIA, ressalvadas as disposições expressas do presente acordo.

CLÁUSULA NONA - As partes darão ampla divulgação acerca do presente ajuste que será passível de fiscalização, a qualquer tempo, pelo Ministério Público. Por sua vez, qualquer pessoa, natural ou jurídica, de direito público ou privado, pode noticiar o desrespeito das cláusulas deste termo.

CLÁUSULA DÉCIMA - No prazo de 15 (quinze) dias da assinatura, o empreendedor procederá a averbação do presente termo de ajustamento de conduta na matrícula do imóvel, com vistas a garantir a publicidade do presente ajuste e do passivo existente, apresentando a comprovação à Promotoria. O Ministério Público poderá requisitar a averbação caso constatado o descumprimento, sem prejuízo da cobrança da multa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O presente termo de ajustamento de conduta vincula tanto a atual gestão do município, quanto as futuras, pois se trata de ato jurídico perfeito e praticado pela entidade pública, representada na forma e nas condições previstas em lei, produzindo efeitos jurídicos e legais a partir da data de sua celebração e independentemente de quaisquer outras intervenções, sendo os gestores naturalmente os responsáveis por transmitir o presente instrumento aos sucessores.

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

15



E por estarem assim compromissados, firmam este Termo que terá eficácia de título executivo extrajudicial.

O Conselho Superior do Ministério Público dará publicidade ao extrato do presente compromisso de ajustamento nos termos do art. 60 da Resolução nº 11/2022 do Órgão Especial do Colégio de Procuradores de Justiça do Estado da Bahia.

Poções, 21 de fevereiro de 2024.

(assinatura eletrônica)

RUANO FERNANDO DA SILVA LEITE

Promotor de Justiça

IRENILDA CUNHA MAGALHÃES

Prefeita Municipal

TIAGO MARTINIANO CAMPOS MEIRA

Procurador-Geral Municipal

RANIELLE FERREIRA SCHETTINI

Secretário de Infraestrutura e Serviços Públicos

VINICIUS REIS GARCIA ENGENHARIA EIRELI

Empresa loteadora

SAMUEL TELES DE ABREU FILHO

Advogado

THIAGO GARCIA REIS

Engenheiro Civil

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE POÇÕES

Rua Sebastião Cardoso, nº 16, Centro, Poções - BA. CEP 45.260-000
Telefones: (77) 3431-2019 e (77) 3431-1692. E-mail: pocoes@mpba.mp.br

16