

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE BATALHA/PI**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 01/2022**

**INQUÉRITO CIVIL Nº 11/2014**

**SIMP Nº 000088-164/2017**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**, através da Promotoria de Justiça de Batalha-PI, representada pela Promotora de Justiça **Lia Raquel Prado Burgos Ribeiro Martins**, doravante denominada **COMPROMITENTE**, e a **Sra. Luciana Maria Tavares Alves**, inscrita no Registro Geral sob o nº 4021472 SSSD/PB e CPF sob nº 995.921.344-72, residente e domiciliada em Av. Sapé, nº 781, apto 1201, Bairro Manaíra, João Pessoa, Paraíba, representante do Loteamento **CANAÃ**, em Batalha-PI, e o **Sr. André Ricardo Tavares**, inscrito no Registro Geral sob o nº 3915485, portador do CPF nº 732.174.254-72, residente e domiciliado na Avenida Pombal, 1501, AP 209, Bairro Manaíra, proprietário do Loteamento **CANAÃ**, em Batalha-PI, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, nos autos do Inquérito Civil nº 000088-164/2017, o qual, após tomar conhecimento das exigências legais para a instalação e funcionamentos de loteamentos urbanos, firma o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro no § 6º, art. 5º da Lei nº 7.347/85 e art. 784, IV, do Código de Processo Civil, mediante as condições a seguir expostas, e;

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbido da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, segundo disposição contida no *caput* do artigo 127 da Constituição



## PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE BATALHA/PI

Federal, a mesma que, em seu artigo 225, *caput*, atribui a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, como bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações;

**CONSIDERANDO** ser função institucional do Ministério Público promover o inquérito civil e a ação civil pública, para proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

**CONSIDERANDO** que a Promotoria de Justiça de Batalha-PI instaurou o Inquérito Civil nº 000088-164/2017, com o escopo de apurar irregularidades na implantação de loteamentos no Município de Batalha-PI;

**CONSIDERANDO** que o parcelamento de solo para fins urbanos é regulamentado pela Lei nº 6.766/79, norma de natureza civil e penal, que impõe as exigências para registro e aprovação dos loteamentos, bem como tipifica crimes;

**CONSIDERANDO** que, à luz dessa norma, para a implantação lícita de um loteamento, pelo menos três etapas distintas são necessárias: a administrativa, que se processa perante os órgãos públicos (aprovações e licenças); a registrária, caracterizada pelo registro no cartório imobiliário competente; e a urbanística, consistente na execução das obras de infraestrutura;

**CONSIDERANDO** que, no caso em tela, verificou-se o Loteamento Canaã possui autorização municipal e registros cartorários regulares, entretanto, não foram localizados documentos que atestem o devido licenciamento ambiental e nem a execução da infraestrutura mínima<sup>1</sup>;

**CONSIDERANDO** que a correta observância dessa fase inaugural é

<sup>1</sup> Fixando os itens que integram a infraestrutura básica de um loteamento habitacional, o § 5º do art. 2º da Lei nº 6.766/76 dispõe que: “§ 5º. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”.

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE BATALHA/PI**

de extrema importância, pois é exatamente nesta etapa procedimental que o Poder Público exercerá o seu controle do uso do solo, tanto do ponto de vista ambiental quanto urbanístico, inclusive verificando se o loteamento se localiza, ou não, em uma das áreas com ocupação vedada pelo art. 3º, parágrafo único e incisos, da Lei nº 6.766/79:

**Art. 3º.** 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.

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.

**CONSIDERANDO** que, por se tratar de obra potencialmente poluidora, relacionada no Anexo 1 da Resolução CONAMA nº 237/97, a concepção, instalação e operação do loteamento devem ser precedidas da obtenção de licença ambiental, em atenção ao disposto no art. 10 da Lei nº 6.938/81;

**CONSIDERANDO** que, acerca do potencial poluidor da instalação do empreendimento, destaca-se classificação contemplada na Resolução CONAMA nº 40/2021, que delibera acerca do potencial poluidor da atividade de parcelamento do solo, em sua categoria D4-001, Anexo I:

D4-001	Parcelamento do solo para fins residenciais e mistos (incluindo o parcelamento de infraestrutura e instalação de esgoto U.T.E.)	Área Util (ha)	Médio	Área Util < 2	21 - Área Util < 10	C1	10 - Área Util < 20	C1	20 - Área Util < 40	C2	40 - Área Util < 60	C2	Área Util > 60	C1
--------	---	----------------	-------	---------------	---------------------	----	---------------------	----	---------------------	----	---------------------	----	----------------	----

## PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE BATALHA/PI

**CONSIDERANDO** que da análise dessa tabela resta clara a necessidade inafastável da submissão dos loteamentos e parcelamentos de solo urbano ao licenciamento ambiental, inclusive havendo a possibilidade de condução do procedimento pelo órgão municipal, caso a área útil seja entre 2 a 20 hectares;

**CONSIDERANDO** que a gleba loteada tem área útil de cerca de 4 hectares, ultrapassando, o quantitativo de 2 hectares que já torna exigível a existência do licenciamento ambiental;

**CONSIDERANDO** que, diante dessa constatação, o empreendimento deve ser instado a apresentar a respectiva licença ambiental, considerando que qualquer eventual dispensa, ainda que pelo órgão ambiental competente, constitui ato nulo;

**CONSIDERANDO** que, a respeito da responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura básica, os arts. 18, V, e 40 da Lei nº 6.766/79 permitem a conclusão de que *“a responsabilidade pela implantação desses equipamentos urbanos será do loteador e, após a aprovação do loteamento, deverá ser estendida também ao município, o qual assume a responsabilidade pela conclusão das obras, sem prejuízo da propositura de ação de regresso em face dos loteadores inadimplentes”*<sup>2</sup>.

**CONSIDERANDO** que o art. 18, V, da Lei nº 6.766/79, denotando a responsabilidade precípua do loteador quanto à concretização das obras básicas de infraestrutura, disciplina que, após a aprovação, o mesmo deverá submeter o loteamento ao registro imobiliário, apresentando cópia, dentre outros documentos, de *“comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lo-*

<sup>2</sup> SOUTO, Luís Eduardo Couto de Oliveira. *Guia do parcelamento do solo urbano: perguntas e respostas: consultas e modelos*. Florianópolis: MPSC, 2010. Fl. 33



**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE BATALHA/PI**

*tes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras”;*

**CONSIDERANDO** que, mesmo após instado, por meio da Recomendação nº 04/2020, o responsável pelo Loteamento Canaã não apresentou o “*cronograma de implantação da infraestrutura básica, com a duração máxima de 04 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para execução das obras, como determina os arts. 2º, parágrafo 5º e 18, V, da Lei nº 6.766/79*”;

**CONSIDERANDO** que tal omissão revela que as obras básicas de infraestrutura encontram-se pendentes de concretização;

**CONSIDERANDO** que, à vista de todas essas informações, a medida mais adequada para a resolução do objeto do Inquérito Civil nº 000088-164/2017 é a celebração de um acordo extrajudicial com os responsáveis pelo Loteamento Canaã, a fim de garantir a apresentação da licença ambiental e a implantação das obras de infraestrutura básica;

**R E S O L V E M** celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, em conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OS COMPROMISSÁRIOS** se obrigam, no prazo de **30 (trinta) dias**, a deflagrar o respectivo processo de Licenciamento Ambiental, junto ao órgão ambiental competente devendo cumprir os prazos estipulados e os eventuais atrasos deverão ser fundamentalmente justificados.

**PARÁGRAFO ÚNICO - OS COMPROMISSÁRIOS** apresen-

5



## PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE BATALHA/PI

taram, no prazo de **06 (seis) meses**, a Licença ambiental de Operação - LO, a contar desta data, a ser expedida pelo órgão ambiental competente, e a autorização municipal.

**CLÁUSULA SEGUNDA - OS COMPROMISSÁRIOS** assumem a obrigação de apresentar ao Ministério Público, no prazo de **180 (cento e oitenta) dias**, projeto executivo de obras de infraestrutura básica no Loteamento Canaã, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica e cronograma de execução.

**CLÁUSULA TERCEIRA - OS COMPROMISSÁRIOS** assumem a obrigação de executar, no prazo apresentado em cronograma, o referido projeto executivo que trata das obras de infraestrutura básica para regularização do Loteamento Canaã, nos termos do art. 2, § 5º, da Lei nº 6.766/79.

**CLÁUSULA QUARTA** - O descumprimento injustificado de qualquer das obrigações previstas no presente termo importará na aplicação de multa cominatória de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)** por dia de atraso até o efetivo cumprimento de cada item, sem prejuízo das demais sanções previstas em lei.

**Parágrafo único** – A multa prevista nesta cláusula será atualizada monetariamente no momento de seu pagamento judicial ou extrajudicial.

Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Outrossim, a vulneração de qualquer das obrigações assumidas implicará, caso não sobrevenha pagamento do valor da correspondente multa a nível extrajudicial, na sujeição do responsável às medidas judiciais cabíveis, incluindo execução específica na forma estatuída no parágrafo 6º, do art. 5º, da Lei Federal nº



**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE BATALHA/PI**

7.347, de 24 de julho de 1985 e art. 786 do Código de Processo Civil.

Fica consignado que os valores eventualmente desembolsados deverão ser revertidos em benefício do **FUNDO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE**, de que trata a Lei nº 6.158, de 19 de janeiro de 2012.

Por estarem assim compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta em 02 (duas) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial.

*Batalha/PI, datado e assinado digitalmente.*

**LIA RAQUEL PRADO BURGOS RIBEIRO MARTINS**  
Promotora de Justiça

*Luciana Maria Tavares Alves*

**LUCIANA MARIA TAVARES ALVES**

Representante do Loteamento Canaã  
Compromissária

*André Ricardo Tavares*

**ANDRÉ RICARDO TAVARES**

Proprietário do Loteamento Canaã  
Compromissário

MATEUS AMORIM  
CARVALHO:0493311  
0336

Assinado de forma digital por  
MATEUS AMORIM  
CARVALHO:04933110336  
Dados: 2022.05.20 10:03:23 -03'00'

**MATEUS AMORIM CARVALHO**  
Advogado – OAB/PI 16.907

