



## ORIENTAÇÃO TÉCNICA CEAT nº 03/2023 – MEIO AMBIENTE

---

### 1. Solicitação

---

1ª Promotoria de Justiça de Cícero Dantas  
Promotor de Justiça Ariel José Guimarães Nascimento  
IDEA nº 656.9.11672/2018

---

### 2. Assunto

---

Loteamento Clandestino

---

### 3. Orientação

---

Trata-se de pedido de apoio técnico dirigido à CEAT no qual o Promotor de Justiça, com atuação perante a 1ª Promotoria de Justiça de Cícero Dantas, solicita vistoria no loteamento Vila do Ó, localizado na Travessa Pedro Correia de Matos, s/n, Bairro Abelardo Vieira de Andrade, Município de Cícero Dantas, de propriedade de Manoel Gama Neto.

O procedimento foi instaurado a partir de representação encaminhada por adquirente de lote que relata a total ausência de infraestrutura mínima do empreendimento, tendo juntado contrato particular de compra e venda de lote no loteamento Vila do Ó.

Em 2016, a CEAT encaminhou o ofício 179/2016/CEAT, informando a necessidade de juntada dos seguintes documentos para viabilizar a análise técnica solicitada, a saber: 1) Lei municipal que disciplina o parcelamento do solo urbano; 2) Processos de licenciamento do Loteamento Vila do Ó, incluindo eventuais alvarás que tenham sido expedidos; 3) Carta de viabilidade da Secretaria Municipal responsável pela coleta de resíduos sólidos domiciliares e 4) Informações a respeito de doações de particulares ao Poder Público para a abertura, modificação ou prolongamento de vias públicas.



Em 17/06/2020, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente informa no ID MP 6718611 a ausência de processo administrativo de licenciamento ambiental do loteamento Vila do Ó, bem como o fato do referido loteamento ter sido implantado na Lagoa do Ó que, conforme Lei nº102/2009 (Plano Diretor Municipal de Cícero Dantas), é considerada patrimônio natural do Município.

Por sua vez, o Cartório de Registro de Imóveis de Cícero Dantas, em 12/08/2020, ID MP 6718611, informa a inexistência de registro do loteamento Vila do Ó.

Em 19/12/2019, a CEAT informa a impossibilidade de entrega de parecer técnico em razão do loteamento Vila do Ó não ter sido objeto de fiscalização durante a FPI realizada no ano de 2016, ID MP 6718611.

Em 02/05/2023, a Promotoria de Justiça solicita à CEAT nova análise técnica.

Em que pese ser possível, em tese, a realização de vistoria para verificar as condições do loteamento sob investigação, é forçoso concluir que as informações presentes no bojo do Inquérito Civil, por si só, demonstram que estamos diante da hipótese de loteamento clandestino, posto que não possui a aprovação do poder público, tampouco o registro no cartório de imóveis.

A clandestinidade do empreendimento impede que os adquirentes promovam a necessária matrícula de seus lotes no competente cartório de registro de imóveis e configura crime contra a administração pública previsto no art. 50, I, da Lei nº 6.766/79, com a incidência da qualificadora do parágrafo único, *in verbis*:

**“Art. 50.** Constitui crime contra a Administração Pública.

I - 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;



(...)

**Pena:** Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

(...)

**Parágrafo único** - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

(...)

**Pena:** Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

O processo de urbanização brasileiro caracteriza-se basicamente pela criação de dois mundos distintos e frequentemente inconciliáveis: a cidade formal, regular, planejada, aprovada de acordo com normas e projetos urbanísticos, com acesso aos serviços públicos e a cidade informal, caracterizada principalmente pela autoconstrução, sem qualquer observância das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo e despida das mínimas condições de infraestrutura urbana, a exemplo de iluminação pública, pavimentação das vias, abastecimento de água, esgotamento sanitário, áreas de lazer, praças, áreas verdes, decorrendo da urbanização desenfreada e sem planejamento enorme degradação ambiental, com prejuízo direto à qualidade de vida da população e comprometendo a preservação dos recursos naturais para as presentes e futuras gerações<sup>1</sup>.

A propriedade urbana atende sua função social quando é exercida em consonância com os princípios e diretrizes de ordenação da cidade estabelecidos no plano diretor. Se um loteamento é implantado sem autorização do Poder Público, responsável por conferir se o imóvel urbano atende o zoneamento instituído pelo plano diretor, é possível deduzir que a propriedade privada não está cumprindo sua função social.

---

<sup>1</sup> Manual de atuação funcional do MPMG.



O regramento da atividade de parcelamento do solo urbano interessa a toda a coletividade, sendo dever do poder público analisar previamente qualquer empreendimento desta natureza, bem como acompanhar todas as intervenções para implantação de loteamentos e desmembramentos, a fim de assegurar o fiel cumprimento das normas urbanísticas.

As consequências da ausência de planejamento e, por conseguinte, do loteamento implantado sem aprovação do poder público são inúmeras, a saber:

1. As vias públicas de um loteamento, abertas sem observância das normas municipais relativas à largura, inclinação e ao seu tamanho, prejudicam, por exemplo, o atendimento do novo bairro pelo serviço de coleta regular do lixo, já que as estreitas ruas não permitem a circulação de veículos;
2. A falta de pavimentação de uma rua provoca a erosão do solo, dificulta a tráfegabilidade e pode gerar o desmoronamento das casas;
3. A inexistência de rede coletora de esgoto dá lugar ao lançamento de esgotos *in natura* em córregos e no solo, poluindo cursos d'água e rios, contribuindo para a disseminação de doenças;
4. A falta de sistema de captação e drenagem de águas pluviais favorece o aparecimento de focos de doenças e contribui para o processo de erosão dos solos;
5. A impermeabilização dos terrenos impede a recarga do lençol freático e ocasiona a concentração das águas no solo, provocando enchentes, o que acaba por afetar a circulação, a habitação e a saúde pública;
6. A não-observância das normas edilícias que estabelecem afastamentos frontais e laterais dos imóveis impede a circulação do ar e a iluminação das residências e dificulta ou impede a implantação de equipamentos urbanos (sistema de rede de água e esgoto, gás canalizado, etc.) pelo poder público, quando os imóveis são construídos no alinhamento da via;
7. A invasão de áreas públicas reservadas nos loteamentos para praças, parques, espaços livres, áreas verdes e institucionais impede a fruição desses espaços pela coletividade.



Como esclarecido, o loteamento clandestino, por não atender os índices urbanísticos, tampouco ser servido de infraestrutura básica, não é passível de registro e matrícula no registro de imóveis. Ademais, não poderá o poder público conceder alvará de construção, tampouco o habite-se, o que acarreta irremediavelmente a clandestinidade da totalidade das edificações existentes nesse locais, já que não é dado ao poder público autorizar edificações urbanas sem obediência aos critérios legais.

Essa prática lesa os adquirentes porque normalmente os empreendedores, após a conclusão das vendas dos lotes, desaparecem sem implantar a mínima infraestrutura urbana, deixando todo o ônus da urbanização para o poder público municipal, sabidamente sujeito a limitações orçamentárias, o que torna muito difícil a regularização das referidas ocupações em curto e médio espaço de tempo, contribuindo para que as populações ali residentes convivam anos a fio com a precariedade dos serviços públicos.

E diante da consolidação das ocupações, muitas vezes com construção de moradias em áreas de preservação *non aedificandi*, a regularização fundiária promovida pelo poder público tem por escopo apenas aprovar o que já está implantado, com sérios prejuízos ao meio ambiente e à qualidade de vida urbana.

Sobre o planejamento urbano do Município de Cícero Dantas, importa ainda ressaltar que de acordo com as informações colhidas em campo por ocasião da FPI realizada na região de Itapicuru no ano de 2016, o então presidente da Câmara de Vereadores de Cícero Dantas declarou que a Lei Municipal n° 102/2009, que instituiu o Plano Diretor, foi aprovada sem a elaboração dos mapas de zoneamento do município, conforme documento em anexo, o que afeta o planejamento urbano municipal e demonstra grave irregularidade a ser corrigida pelo Poder Público.

Tal informação comprova tanto o descumprimento do § 3° do art. 40 da Lei n° 10.257/2001 - Estatuto das Cidades, em razão da ausência de atualização do plano diretor no prazo de 10 anos, quanto do inciso I do art. 42 do mesmo diploma legal e inciso V do art. 3° da



Resolução nº 34/2005 do Ministério das Cidades<sup>2</sup>, que dispõem sobre o conteúdo mínimo do plano diretor.

De tudo quanto exposto, diante da comprovada ausência de prévia anuência do Poder Público Municipal para a implantação do loteamento Vila do Ó e, por conseguinte, a completa ausência dos documentos essenciais para a verificação da situação do loteamento, a saber:

1. Matrícula do imóvel (Lei 6.766/1979, art. 6º, art. 9º);
2. Certidão de uso do solo (Lei 6.766/1979, art. 3º, art. 4º §1º, art. 6º);
3. Lei do PDDU do município, com seus anexos e mapas de zoneamento em arquivo digital (Lei 6799/1979, art. 3º);
4. Lei Municipal de aprovação do loteamento (Lei 6799/1979, art. 3º);
5. Projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento, devidamente georreferenciado, com arquivo formato digital (arquivo shapefile ou extensão .dwg). (Lei 6.766/1979, art. 4º, art. 9º, §2º);
6. Projeto com ART e parecer de aprovação dos projetos de água e esgoto (Lei 6.766/1979, art. 2º, §4º, §5º, art. 18, inciso V);
7. Projeto com ART e parecer de aprovação dos projetos de energia elétrica e iluminação pública (Lei 6.766/1979, art. 2º, §4º, §5º, art. 18, inciso V);
8. Projetos com ART e parecer de aprovação dos projetos drenagem urbana e vias de circulação (Lei 6.766/1979, art. 2º, §4º, §5º, art. 18, inciso V);
9. Licença ambiental (Lei 6.938/1981, art. 10);
10. Alvará de construção.

---

<sup>2</sup> Resolução 34/2005 Ministério das Cidades:

**Art. 3º.** Definidas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos do artigo 2º, o Plano Diretor deverá:  
(...)

**V** – delimitar as áreas definidas pelo art. 2º desta Resolução e respectivas destinações nos **mapas**, e descrição de perímetros, consolidando no plano diretor toda a legislação incidente sobre o uso e ocupação do solo no território do município;



eventual vistoria pela CEAT no local apenas apontará o que já se encontra plenamente comprovado no bojo do procedimento instaurado, que é a caracterização do loteamento como clandestino, o que já enseja a adoção de medidas por parte do Ministério Público.

À título de sugestão, indicamos as seguintes estratégias de atuação que podem ser adotadas de imediato:

1. Celebração de TAC ou propositura de ação civil pública contra Manoel Gama Neto com os seguintes pedidos:
  - 2.1) embargo das atividades do loteamento clandestino até a efetiva aprovação do empreendimento, na forma da Lei nº 6.766/79;
  - 2.2) obrigação de fazer, consistente na colocação de placa anunciando a clandestinidade do empreendimento para evitar que novos consumidores desavisados venham adquirir outros lotes;
  - 2.3) obrigação de não fazer, consistente em não parcelar ou não vender lotes sem a devida aprovação do Poder Público e o registro no cartório de imóveis;
  - 2.4) obrigação de fazer, consistente na regularização do loteamento clandestino com a elaboração de projeto e memorial descritivo, licenciamento ambiental, registro no cartório de imóveis e execução das obras de infraestrutura básica. As obras de infraestrutura básica para a regularização do loteamento são escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas (Lei 6.766/1979, art. 2º, §4º)<sup>3</sup>;

---

<sup>3</sup> Note-se que, para fins de regularização fundiária, admite-se a instituição de padrões menos rigorosos que os exigidos por ocasião da aprovação do empreendimento, nos termos do art. 40 da lei 6.766/1979. O art. 51 da Lei nº 6.766/1979, por sua vez, estabelece os requisitos mínimos da regularização fundiária, a saber:

“**Art. 51.** O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

- I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;
- II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e
- V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.”



- 2.5) caso a regularização se mostre inviável, ou o Poder Público não aprove o loteamento, obrigação de fazer consistente no desfazimento do parcelamento, com a recomposição da gleba ao estado anterior, inclusive com a recomposição da vegetação nativa e indenização dos danos aos adquirentes de lotes<sup>4</sup>.
2. No TAC ou petição inicial da ação civil pública sugere-se incluir o Município como coobrigado em razão de sua omissão, seja na fiscalização de implantação de loteamento, seja na conclusão das obras de urbanização do loteamento implantado (art. 40, Lei nº 6.766/79), havendo provas no Inquérito Civil que o Poder Público tinha conhecimento da clandestinidade ao menos desde 2020<sup>5</sup>;

---

<sup>4</sup> Frise-se que a jurisprudência considera nulo o contrato de compra e venda de lote de loteamento clandestino, vejamos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - OBRIGAÇÕES - CONTRATOS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - IMPROCEDÊNCIA NO JUÍZO A QUO - INCONFORMISMO - PRELIMINAR DE INOVAÇÃO RECURSAL - NOVO ENQUADRAMENTO JURÍDICO DE FATOS ALEGADOS NA INICIAL - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA - AFASTAMENTO – **LOTEAMENTO CLANDESTINO - AUSÊNCIA DE REGISTRO** - OBJETO ILÍCITO - CONTRATO NULO - ART. 145, II, DO CC/1916 – RETORNO AO STATU QUO ANTE - PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO - APELO PROVIDO EM PARTE.

(...)

A venda de imóvel situado em loteamento clandestino, sem registro, enseja pedido de rescisão contratual pelo adquirente, pois caracteriza negócio jurídico nulo por ilicitude de objeto. (TJSC. AP. Cív. n. 2006.019287-5, de Pomerode. Quarta Câmara de Direito Civil. Rel. Des. Monteiro Rocha. Julgado em 24/06/2008).

<sup>5</sup> De acordo com o STJ, o Município tem o poder-dever de regularizar tanto os loteamentos irregulares como os clandestinos, a saber:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO URBANÍSTICO. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER DE REGULARIZAÇÃO. 1. O art. 40 da lei 6.766/79 deve ser aplicado e interpretado à luz da Constituição Federal e da Carta Estadual. 2. A Municipalidade tem o dever e não a faculdade de regularizar o uso, no parcelamento e na ocupação do solo, para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população. 3. As administrações municipais possuem mecanismos de autotutela, podendo obstar a implantação imoderada de **loteamentos clandestinos e irregulares**, sem necessitarem recorrer a ordens judiciais para coibir os abusos decorrentes da especulação imobiliária por todo o País, encerrando uma verdadeira *contraditio in terminis* a Municipalidade opor-se a regularizar situações de fato já consolidadas. 4. A ressalva do § 5º do art. 40 da Lei 6.766/99, introduzida pela lei 9.785/99, possibilitou a regularização de loteamento pelo Município sem atenção aos parâmetros urbanísticos para a zona, originariamente estabelecidos. Consoante a doutrina do tema, há que se distinguir as exigências para a implantação de loteamento das exigências para sua regularização. Na implantação de loteamento nada pode deixar de ser exigido e executado pelo loteador, seja ele a Administração Pública ou o particular. Na regularização de loteamento já implantado, a lei municipal pode dispensar algumas exigências quando a regularização for feita pelo município. A ressalva somente veio convalidar esse procedimento, dado que já praticado pelo Poder Público. Assim, com dita ressalva, restou possível a regularização de loteamento sem atenção aos parâmetros urbanísticos para a zona. Observe-se que o legislador, no caso de regularização de loteamento pelo município, podia determinar a observância dos padrões urbanísticos e de ocupação do solo, mas não o fez. Se assim foi, há de entender-se que não desejou de outro modo mercê de o interesse público restar satisfeito com uma regularização mais simples. Dita exceção não se aplica ao regularizador particular. Esse, para regularizar o loteamento, há de atender a legislação vigente. 5. O Município tem o poder-dever de agir para que o loteamento urbano irregular passe a atender o regulamento específico para a sua constituição. 6. Se ao Município é imposta, ex lege, a



3. Oferecimento de denúncia contra Manoel Gama Neto pela prática do crime previsto no art. 50, inciso I, e art. 50, parágrafo único, ambos da Lei 6.766/1979, apontando o prolongamento da conduta do loteador no tempo, a demonstrar o seu caráter permanente, com reflexo direto sobre o início do prazo prescricional (art. 111, III, do CP);
4. Por fim, diante da informação de ausência de atualização do Plano Diretor (Lei Municipal n° 102/2009) e ausência de elaboração dos respectivos mapas de zoneamento, conteúdo obrigatório do referido diploma legal cuja ausência impede verificar se o loteamento está ou não em área urbana e se atende ao zoneamento do PDDU, sugere-se a instauração de procedimento específico para instar o município a atualizar a Lei do Plano Diretor Municipal com atendimento do conteúdo obrigatório, conforme exigência do § 3° do art. 40 e do inciso I do art. 42, ambos do Estatuto da Cidade, e inciso V do art. 3° da Resolução n° 34/2005 do Ministério das Cidades.

---

#### 4. Conclusão

---

Da análise do Inquérito Civil IDEA n° 656.9.11672/2018, constata-se que estamos diante da hipótese de loteamento clandestino, tendo o empreendedor promovido a venda de lotes sem qualquer autorização prévia do Poder Público ou registro no cartório de imóveis, o que atrai a incidência do tipo penal previsto no inciso I, art. 50 da Lei 6.766/1979.

O loteamento clandestino, por não ter aprovação do Poder Público, não atende os requisitos urbanísticos mínimos ou de infraestrutura básica.

Tratando-se de loteamento clandestino, eventual análise técnica resta comprometida, posto que nenhum documento essencial foi elaborado, em especial o projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento e as respectivas cartas de viabilidade técnica das

---

obrigação de fazer, procede a pretensão deduzida na ação civil pública, cujo escopo é exatamente a imputação do facere, às expensas do violador da norma 162 MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé; LOMAR, Paulo José Villela. "Loteamentos e Desmembramentos Urbanos". 1ª edição. São Paulo: Sugestões Literárias S/A: 1980. Pg.236. 177 urbanístico-ambiental. Recurso especial provido." (REsp 448216 / SP, PRIMEIRA TURMA, RECURSO ESPECIAL, Relator Ministro LUIZ FUX, julgado em 14/10/2003, DJ 17/11/2003).



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA



concessionárias de serviço público (água, energia e esgoto), acarretando a total ausência de obras de infraestrutura básica do loteamento (escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas (Lei 6.766/1979, art. 2º, §4º).

O Poder Público tem o poder-dever de realizar a regularização de loteamentos clandestinos, responsável que é pela fiscalização do parcelamento e ordenamento do solo.

Ademais, a omissão do Poder Público em atualizar o Plano Diretor e aprovar os mapas de zoneamento demonstra inequívoca inércia, a inviabilizar qualquer constatação de atendimento do loteamento ao quanto disciplinado para a zoneamento local.

A dificuldade de produção de prova técnica, no entanto, não obsta a adoção de medidas imediatas por parte do Ministério Público.

No corpo da presente orientação, foram listadas sugestões de atuação ministerial para as hipóteses de loteamento clandestino, respeitada, por óbvio, a independência funcional.

Ao final, anexamos minuta de TAC para atualização do Plano Diretor, minuta de ação penal de loteamento clandestino, cópia de ação civil pública para regularização de loteamento clandestino e declaração do presidente da Câmara de Vereadores de Cícero Dantas.

A CEAT permanece à disposição dessa Promotoria de Justiça para as complementações e esclarecimentos que se fizerem necessárias.

Salvador, 24 de maio de 2023

Andréa Scaff de Paula Mota  
Promotora de Justiça  
Coordenadora CEAT

Zúri Bao Pessôa  
Coordenador Técnico CEAT Meio  
Ambiente/Engenharia



## Minuta Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (Plano Diretor)

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, por sua .... Promotoria de Justiça da Comarca de ....., sediada na Rua ....., bairro ....., ...../BA, - CEP ....., por seu Órgão de Execução em exercício nesta Comarca, o Promotor de Justiça ....., e de outro lado o Município de ....., pessoa jurídica de direito público interno, com sede na ....., n. ..., bairro ....., ..... – BA, representado por seu Prefeito Municipal, Sr. ....., nos autos do INQUÉRITO CIVIL IDEA nº ....., nos termos do art. 5º, § 6º da Lei nº 7.347/85, têm entre si justo e acertado o seguinte:

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público, por disposição do artigo 129, inciso III, da Constituição da República Federativa do Brasil, é o órgão encarregado de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos;

**CONSIDERANDO** a função socioambiental da propriedade prevista nos artigos 5º, inciso XXIII, 170, inciso VI, 182, §2º, 186, inciso II, e 225, todos da Constituição da República;

**CONSIDERANDO** que o Plano Diretor é o conjunto de regras básicas que determina e orienta a ocupação e o ordenamento do espaço urbano, a partir da identificação e da análise das características fundiárias, das atividades econômicas predominantes, dos costumes e das perspectivas de desenvolvimento e resolução dos problemas socioeconômicos, no sentido de privilegiar as potencialidades da cidade;

**CONSIDERANDO** que a política urbana tem por objetivo coordenar todas as formas de transformação do ambiente construído, visando aumentar o bem-estar dos habitantes e promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, como disciplina o art. 182 da Constituição Federal;



**CONSIDERANDO** que o § 1º do art. 182 da Constituição Federal estabelece a obrigatoriedade do Plano Diretor para as cidades com mais de vinte mil habitantes, sendo instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana;

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 39 do Estatuto da Cidade, que prevê que a propriedade urbana deve cumprir a sua inata função social, se atendidas às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor;

**CONSIDERANDO** o tema 348 do STF, de repercussão geral (RE 607940 RG, Relator(a): Min. AYRES BRITTO, julgado em 09/12/2010, reconheceu a obrigatoriedade do plano diretor como instrumento da política de ordenamento urbano,

**CONSIDERANDO** o descumprimento da obrigação inserta no § 3º do art. 40 da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, de atualização do Plano Diretor a cada 10 anos, corresponde a mesma hipótese de ausência de plano diretor aos Municípios legalmente obrigados a tê-los e configura inegável inércia do ente municipal;

**CONSIDERANDO** que a elaboração de novo plano diretor é regra legal cujo dever de cumprimento pertence ao Município.

RESOLVEM formalizar, neste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, mediante as seguintes cláusulas:

#### **DO OBJETO**

**CLÁUSULA 1ª** – Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objetivo a adequação do Município ..... à regra do Estatuto da Cidade que prevê a obrigatoriedade de atualização do Plano Diretor no prazo máximo de dez anos.

#### **DAS OBRIGAÇÕES**

**CLÁUSULA 2ª** - O Município de ..... compromete-se na obrigação de fazer consistente em encaminhar à Câmara Municipal, no prazo de .... dias, projeto de Plano Diretor à Câmara Municipal visando a sua atualização, mediante o cumprimento das diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).



**Parágrafo primeiro:** O Plano Diretor deverá prever os institutos, (disciplinados no Estatuto das Cidades) da outorga onerosa do direito de construir (art. 28 e seguintes), das operações urbanas consorciadas (art. 32 e seguintes), da transferência do direito de construir (art. 35 e seguintes), do Estudo de Impacto de Vizinhança (art. 36 e seguintes) e da gestão democrática da cidade (art. 43 e seguintes); bem como do cumprimento das diretrizes previstas na Política Nacional de Mobilidade Urbana (art. 21); estipular áreas verdes de lazer (AVL) e as áreas comunitárias institucionais (ACI), para todas as modalidades de parcelamento do solo previstas no plano diretor; disciplinar os procedimentos de inventário e tombamento e **em especial delimitar as áreas definidas no Plano Diretor e respectivos zoneamento por meio da elaboração de mapas digitais** e descrição de perímetros, consolidando no plano diretor toda a legislação incidente sobre o uso e ocupação do solo no território do município;

**Parágrafo segundo:** Dez dias após o escoamento do prazo previsto no caput, o compromissário compromete-se em comprovar o cumprimento da obrigação mediante a remessa de documento comprobatório da obrigação assumida na cláusula acima a esta Promotoria de Justiça.

#### DA MULTA

**CLÁUSULA 3ª-** Implicará em cláusula penal, a ser revertida em prol do Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados do Estado da Bahia, o descumprimento ou violação dos compromissos aqui firmados, no valor de R\$ ..... (.....) por dia de descumprimento.

**Parágrafo único:** Além do pagamento da multa, o descumprimento ou violação de qualquer dos compromissos assumidos facultará ao Ministério Público a execução do presente acordo, que equivale a título executivo extrajudicial.

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.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA



EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA COMARCA DE XXXX

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, por seu Promotor de Justiça em exercício nesse juízo, no uso de suas atribuições institucionais, vem, com fundamento no artigo 24 do Código de Processo Penal, oferecer **DENÚNCIA** contra

Fulano de Tal, \_\_\_\_\_;

pelas seguintes razões de fato e de direito:

Durante os meses de janeiro e fevereiro de 20\_\_, o denunciado Fulano de Tal colocou à venda, mediante a fixação de placa de publicidade no interior do imóvel, (ou conforme comprova contrato de compra e venda) vários lotes urbanos em terreno de sua propriedade, imóvel situado na rua \_\_\_\_\_, inobstante a situação de clandestinidade do empreendimento, o qual carece de aprovação pelo Município, procedendo assim afirmação falsa sobre a legalidade do respectivo parcelamento do solo para fins urbanos, tudo conforme documentação acostada ao Inquérito Civil n. \_\_\_\_\_, documento anexo.

Durante o mês de fevereiro de 20\_\_ o denunciado realizou a venda de quatro lotes do empreendimento, pelo valor de R\$ xxx cada lote, conforme contratos de promessa de compra e venda anexos, em detrimento de seus adquirentes.

Assim agindo, o denunciado Fulano de Tal incorreu nas sanções previstas no artigo 50, incisos I e art. 50, parágrafo único (tantas vezes quantos contratos tenha celebrado), ambos da Lei nº 6.766/79.



Deste modo, requer o Ministério Público seja determinada a citação, com regular processo e, ao final, julgamento, obedecidas as formalidades legais, ouvindo-se a vítima e a testemunha adiante arroladas, certificando-se, ainda, seus antecedentes criminais nas Comarcas \_\_\_\_\_, bem como junto à egrégia Corregedoria-Geral de Justiça.

**REQUERIMENTOS: [Sendo possível a proposta de suspensão condicional do processo, nos termos do art. 89 da Lei nº 9.099/95, sugere-se a seguinte manifestação]:**

Considerando que o delito em exame possui a pena mínima igual a um ano de reclusão, e haja vista o atendimento, pelo acusado, aos demais requisitos subjetivos previstos no art. 89 da Lei n. 9.099/95, formula-se, desde já, a presente proposta de suspensão condicional do processo, condicionando-a, previamente, ao cumprimento das seguintes obrigações:

- a) proceda, no prazo de \_\_\_\_\_ meses, a aprovação do empreendimento perante os órgãos competentes;
- b) proceda, no prazo máximo da suspensão (04 anos), a implantação de todas as obras de infraestrutura e a destinação das áreas verde e para fins comunitários exigidas no ato de aprovação;
- c) caso verificada a impossibilidade de destinação no mesmo empreendimento, proceda a compensação das áreas verde e de uso comunitário faltantes mediante a doação ao Município dos imóveis de sua propriedade situados na rua \_\_\_\_\_, os quais deverão ser destinados para os mesmos fins.

**[ou, caso não haja a possibilidade de regularização]:**

- a) proceda o desfazimento do empreendimento, com a recomposição da gleba ao estado anterior, inclusive com a recomposição da vegetação nativa;
- b) opere a devolução dos valores pagos, com juros e correção monetária conforme os índices oficiais do Poder Judiciário, comprovando a devolução em juízo no prazo de xxx dias;
- c) proceda a indenização dos adquirentes pelos prejuízos sofridos, no valor de R\$ \_\_\_\_\_, comprovando o seu pagamento em juízo no prazo de \_\_\_\_\_ dias;



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA



d) proceda a recuperação da área degradada mediante prévia elaboração, por profissional devidamente habilitado, e apresentação de Projeto de Recuperação de Área Degrada PRAD no Órgão Ambiental Competente, comprovando a sua aprovação no prazo de xxxxx meses, salvo impossibilidade devidamente justificada