



MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DA BAHIA

EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITACARÉ/BA

Renegociação de Acordo Judicial

Autos do Processo nº 8000141-55.2016.8.05.0114

P.A. IDEA nº 001.9.6060819/2022

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA (AUTOR), por sua Promotoria de Justiça Regional de Meio Ambiente com sede Comarca de Ilhéus, já devidamente qualificado nos autos desta Ação, e VILA NOVA ITACARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE-LTDA, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob número 21.822.566/0001-79, com sede domiciliada na Rodovia Ilhéus-Itacaré – Km 65, s/n, Gleba P, Villas de São José, Itacaré/BA, CEP 45.530-000 e endereço eletrônico no e-mail cgltda.ba@veloxmail.com.br, neste ato representada por seu bastante Procurador, vem, pelo presente, no bojo dos autos de Ação Civil Pública dos Autos em epígrafe, apresentar e requerer a homologação do Acordo Aditivo de Negócio Jurídico Judicial (TAC) que segue anexo, em substituição ao Acordo Judicial celebrado na data de 12 de dezembro de 2016, com a consequente extinção da Ação, em relação aos ora firmantes, com julgamento de mérito.

Pede deferimento.

Ilhéus/BA, aos 06 de março de 2023.

Aline Valéria Archangelo
Promotora de Justiça

Anjos Sociedade de Advogados
OAB



Termo de Aditivo de Ajustamento de Conduta celebrado nos autos do Processo nº 8000141-55.2016.8.05.0114, que entre si celebram, de um lado, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA; e de outro lado, VILLA NOVA ITACARÉ EMP. IMB. SPE-LTDA.

Pelo presente instrumento, na forma do artigo 83, *caput*, da Lei Complementar n.º 11/96, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DA BAHIA**, por sua Promotoria de Justiça Regional de Meio Ambiente com sede Comarca de Ilhéus, escritório localizado na Universidade Estadual de Santa Cruz, Campus Soane Nazaré de Andrade, Rodovia Jorge Amado, Km 16, Bairro Salobrinho, Ilhéus/BA, CEP 45652-900, doravante denominado **COMPROMITENTE**, de um lado, e **VILLA NOVA ITACARÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE-LTDA.**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob número 21.822.566/0001-79, com sede domiciliada no Município de Itacaré, Rodovia Ilhéus-Itacaré – Km 65, s/n, Gleba P, Loteamento Villas de São José, Itacaré/BA, CEP 45.530-000, de outro, neste ato representado por seu bastante procurador e, tendo como Sócios-Administradores, **LUIZ CARLOS SILVA CERQUEIRA**, brasileiro, casado, técnico em agrimensura, inscrito no CPF sob o nº 182.323.615-49, domiciliado à Rua Professora Faraildes Santos, nº 46, São José, Jequié, Bahia, CEP 45.204-080, **ALEXANDRE DE OLIVEIRA ARAÚJO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 818.836.415-00, domiciliado à Alameda dos Jasmins, nº 176, Apto. 902, Candeal, Salvador, Bahia, CEP 40.296-200, **MAURICIO VEIGA DE BULHOES**, brasileiro, casado, dentista, inscrito no CPF sob o nº 944.231.995-72, domiciliado à Rua Piratancará, nº 278, Apto 702, Horto Florestal, Salvador, Bahia, CEP 40.295-560, e **MOACY VEIGA DE BULHOES**, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no CPF sob o nº 944.233.695-91, domiciliado à Rua Piratancará, nº 278, Apto 402, Horto Florestal, Salvador, Bahia, CEP 40.295-560, doravante denominados por este acordo somente como **COMPROMISSÁRIO** e,

CONSIDERANDO que a norma Constitucional, apregoa que “Art. 225. 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 por imperativo constitucional, a responsabilidade civil ambiental no ordenamento pátrio está sujeita a um regime próprio e específico, autônomo e preponderante em relação ao regime comum do direito civil e do direito administrativo¹.

CONSIDERANDO que dentre as especificidades deste regime especial, destacam-se, dentre outras: i) a consagração da responsabilidade objetiva do degradador do meio ambiente, decorrente do simples risco ou do simples fato da atividade degradadora, independentemente da culpa do agente; ii) aplicação ao dano ambiental do princípio da reparação integral do dano, sem qualquer exceção ou limitação; iii) especificidade do nexos causal e correspondente amplitude dos sujeitos responsáveis a partir da noção de

¹ BENJAMIN, Antônio Herman V. **Responsabilidade civil pelo dano ambiental**. Revista de Direito Ambiental. São Paulo, n. 9, p. 5-52; MIRRA, Álvaro Luiz Valery. **Participação, processo civil e defesa do meio ambiente**. São Paulo: Letras Jurídicas, 2011, p. 441, nota 1199.



“poluidor” adotada pela Lei da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei n. 6.938/1981)²; iv) ampliação dos efeitos da responsabilidade civil, que inclui não apenas a reparação propriamente dita do dano ao meio ambiente como também a supressão do fato danoso à qualidade ambiental, por intermédio do que se obtém com a cessação definitiva da atividade ou omissão lesiva ao meio ambiente; v) imprescritibilidade das pretensões à reparação do dano ambiental e à supressão do fato danoso ao meio ambiente; vi) admissão da reparabilidade do dano causado à qualidade ambiental em si mesma considerada, reconhecida esta última como bem jurídico protegido, e do dano moral ambiental³.

CONSIDERANDO que, recepcionando a legislação então vigente, consagra a Constituição Federal, que a Responsabilidade Civil ambiental é tida por Objetiva, fundada na Teoria do Risco Integral, e independente de da culpa do agente, de forma que o simples risco ou no simples fato da atividade causadora do dano ambiental, é suficiente a configurá-la (art. 225, *caput*, e §§ 2º e 3º da Constituição Federal c/c o art.4º, VII, e 14, § 1º, da Lei nº 6.938/81)⁴.

CONSIDERANDO que em virtude da consagração da Teoria do Risco integral, não são aplicáveis quaisquer excludentes de responsabilidade para o fim de exonerar a responsabilidade civil do degradador do meio ambiente, ainda que decorrentes de caso fortuito e da força maior⁵, posição incontroversa perante nossas Cortes Superiores⁶.

² Superior Tribunal de Justiça (STJ). “A responsabilidade por dano ambiental é objetiva, informada pela teoria do risco integral, sendo o nexo de causalidade o fator aglutinante que permite que o risco se integre na unidade do ato, sendo descabida a invocação, pela empresa responsável pelo dano ambiental, de excludentes de responsabilidade civil para afastar sua obrigação de indenizar”. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 - TEMA 681 e 707, letra a) Julgados: AgRg no AREsp 232494/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 26/10/2015; REsp 1374284/MG (recurso repetitivo), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/08/2014, DJe 05/09/2014; REsp 1373788/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/05/2014, DJe 20/05/2014; REsp 1354536/SE (recurso repetitivo), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/03/2014, DJe 05/05/2014; AgRg no AREsp 258263/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/03/2013, DJe 20/03/2013; Rcl. 036598/SC (decisão monocrática), Rel. Ministra ASSULETE MAGALHÃES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/10/2018, publicado em 16/10/2018. (Vide Informativo de Jurisprudência N. 545) (Vide Jurisprudência em Teses N. 30 – TESE 10) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto – TEMA 681 e TEMA 707, letra a). STJ. Jurisprudência em Teses. **Responsabilidade por Dano Ambiental**. 119 ed. – 22 fev. 2019. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20Teses%20119%20-%20Responsabilidade%20por%20Dano%20Ambiental.pdf. Acesso em 09 jan. 2023.

³ MIRRA, Álvaro Luiz Valery. **Responsabilidade civil ambiental e a jurisprudência do STJ**. Cadernos Jurídicos, São Paulo, ano 20, nº 48, p. 47-71, Março-Abril/2019. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/CadernosJuridicos/48.03%20valerymirra.pdf>. Acesso em 08 jan. 2023.

⁴ MIRRA, Álvaro Luiz Valery. Conforme o autor, bastará, para a configuração a Responsabilidade Civil Ambiental, a ocorrência dos seguintes requisitos: “i) do dano causado ao meio ambiente; ii) de uma atividade ou omissão degradadora e iii) do nexo causal entre o dano e o fato da atividade degradadora, sendo irrelevante discutir se houve culpa ou não do agente no episódio”. **Responsabilidade civil ambiental e a jurisprudência do STJ**. Cadernos Jurídicos, São Paulo, ano 20, nº 48, p. 47-71, Março-Abril/2019. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/CadernosJuridicos/48.03%20valerymirra.pdf>. Acesso em 08 jan. 2023.

⁵ Superior Tribunal de Justiça (STJ) – 2ª Seção – REsp n. 1.374.284/MG – j. 27.08.2014 – v.u. – rel. Min. Luís Felipe Salomão – recurso que tramitou sob o regime dos recursos repetitivos do art. 543-C do CPC/1973; STJ – 4ª T. – AgRg no AgRg no AREsp n. 153.797/SP – j. 05.06.2014 – rel. Min. Marco Buzzi; STJ – 3ª T. REsp n. 1373788/SP – j. 06.05.2014 – rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; STJ – 4ª T. – AgRg no REsp n. 1412664/SP – j. 11.02.2014 – rel. Min. Raul Araújo; STJ – 2ª Seção – REsp n. 1.114.398/ PR – j. 08.02.2012 – rel. Min. Sidnei Beneti – recurso que tramitou sob o regime dos recursos repetitivos do art. 543-C do CPC/1973; STJ – 4ª T. – AgRg no AREsp n. 273.058/PR – j. 09.04.2013 – rel. Min. Antonio Carlos Ferreira. Excluem-se, também, na matéria, a aplicação da teoria do fato consumado (Súmula n. 613 do STJ) e a possibilidade de invocação do princípio da insignificância (STJ – 2ª T. – AREsp n. 667.867/SP – j. 17.10.2018 – rel. Min. Og Fernandes), como expedientes tendentes a excluir ou restringir a ampla responsabilização de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente.

⁶ Superior Tribunal de Justiça (STJ). “A alegação de culpa exclusiva de terceiro pelo acidente em causa, como excludente de responsabilidade, deve ser afastada, ante a incidência da teoria do risco integral e da responsabilidade objetiva ínsita ao dano ambiental (art. 225, §3º, da CF e art. 14, §1º,



CONSIDERANDO, portanto, que por consagrar a Teoria do Risco Integral da Atividade, a mera exploração econômica que impliquem (e por criarem) os riscos para saúde e para o meio ambiente, vincula automaticamente o executor à posição de “garantidor da preservação ambiental”, obrigando-o a adotar todas as medidas necessárias e suficientes à salvaguarda ambiental (Princípio da Prevenção), em todas as fases da atividade (Princípios do Usuário-Pagador e do Poluidor-Pagador)⁷, não sendo, portanto, relevante qualquer perquirição acerca de culpa do degradador.

CONSIDERANDO, ainda, que em virtude da natureza indisponível do bem ambiental, o ordenamento jurídico pátrio consagrou, em matéria de Responsabilidade Civil, o Princípio da Reparação Integral do dano ao meio ambiente (*Reparação in integrum*), pelo qual, a obrigação de reparação do dano deverá abranger, não apenas o dano causado ao bem ou recurso ambiental imediatamente atingido, como também toda a extensão dos danos produzidos em consequência do fato danoso à qualidade ambiental⁸.

CONSIDERANDO que, bem por isso, e conforme jurisprudência pátria, a reparação integral do dano ambiental deve incluir, dentre outros, e por meio de obrigações de fazer, não fazer ou compensar, e sem que se possa falar acerca de *bis in idem*: i) os efeitos ecológicos e ambientais da agressão inicial a determinado bem ambiental que estiver no mesmo encadeamento causal; ii) as perdas de qualidade ambiental havidas no interregno entre a ocorrência do dano e a efetiva recomposição do meio degradado; iii) os danos ambientais futuros que se apresentarem como não meramente hipotéticos; iv) os danos irreversíveis causados à qualidade ambiental, que de alguma forma devem ser compensados; e v) os danos morais ambientais coletivos resultantes da agressão a determinado bem ambiental⁹.

da Lei n. 6.938/1981), responsabilizando o degradador em decorrência do princípio do poluidor-pagador”. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 - TEMA 438) Julgados: EDcl no REsp 1346430/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2013, DJe 14/02/2013; REsp 1114398/PR (recurso repetitivo), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/02/2012, DJe 16/02/2012; REsp 1772158/PA (decisão monocrática), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, publicado em 30/11/2018; AREsp 888776/PR (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/10/2016, publicado em 24/10/2016; REsp 1210071/RS (decisão monocrática), Rel. Ministro NAPOLÉÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, publicado em 11/11/2014; AREsp 572618/MG (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2014, publicado em 18/09/2014. (Vide Repetitivos Organizados por Assunto – TEMA 438). STJ. Jurisprudência em Teses. **Responsabilidade por Dano Ambiental**. 119 ed. – 22 fev. 2019. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%AAncia%20em%20Teses%20119%20-%20Responsabilidade%20por%20Dano%20Ambiental.pdf. Acesso em 09 jan. 2023.

⁷ Sobre o tema, Benjamin diz que “Se o evento ocorreu no curso ou em razão de atividade potencialmente degradadora, incumbe ao responsável por ela reparar eventuais danos causados [...]” (p. 41). De igual forma, Steigleder, segundo a qual, em matéria ambiental, “atenua-se o nexo de causalidade, que se transforma em mera ‘conexão’ entre a atividade e o dano [...]” (2011, p. 177). Ainda, no mesmo sentido, Cf. NERY JUNIOR, p. 132-133.

⁸ CUSTÓDIO, Helita Barreira. **Avaliação de custos ambientais em ações jurídicas de lesão ao meio ambiente**. Revista dos Tribunais. São Paulo, vol. 652, p. 26.

⁹ A este respeito, vide o qualificado precedente de nossa Corte Superior, que aborda com completude, a matéria: **STJ – 2ª T. - REsp n. 1145083/MG – j. 27.09.2011 – rel. Min. Herman Benjamin**: “[...] 3. A jurisprudência do STJ está firmada no sentido de que, nas demandas ambientais, por força dos princípios do poluidor-pagador e da reparação in integrum, admite-se a condenação, simultânea e cumulativa, em obrigação de fazer, não fazer e indenizar. Assim, na interpretação do art. 3º da Lei 7.347/1985, a conjunção ‘ou’ opera com valor aditivo, não introduz alternativa excludente. Precedentes da Primeira e Segunda Turmas do STJ. 4. A recusa de aplicação, ou aplicação truncada, pelo juiz, dos princípios do poluidor-pagador e da reparação in integrum arrisca projetar, moral e socialmente, a nociva impressão de que o ilícito ambiental compensa, daí a resposta administrativa e judicial não passar de aceitável e gerenciável ‘risco ou custo normal do negócio’. Saem debilitados, assim, o caráter dissuasório, a força pedagógica e o objetivo profilático da responsabilidade civil ambiental (= prevenção geral e especial), verdadeiro estímulo para que outros, inspirados no exemplo de impunidade de fato, mesmo que não de direito, do degradador premiado, imitem ou repitam seu comportamento deletério. 5. Se o meio ambiente lesado for imediata e completamente restaurado ao seu estado original (*reductio ad pristinum statum*), não há



CONSIDERANDO, inclusive, que o emblemático julgado transcrito sob nota 9, aponta que até mesmo a restituição ao patrimônio público do proveito econômico do agente com a atividade ou empreendimento degradador, deverá ser indenizada, consagrando no ordenamento pátrio, a denominada “mais-valia ecológica” que o empreendedor indevidamente auferiu com o exercício da atividade degradadora¹⁰.

CONSIDERANDO que todos os Princípios enunciados, que sintetizam as peculiaridades da Responsabilidade Civil Ambiental, a natureza jurídica *Propter Rem*¹¹, Objetiva, Solidária¹², Imprescritível¹³, vinculam não somente o empreendedor; todos os particulares adquirentes¹⁴, mas, sobretudo, o próprio Estado, em seu Poder-Dever de zelar para com a integridade ambiental, quer no tocante ao exercício de seu Poder Regulamentar (*lato sensu*), quer no atinente às atividades administrativas, precipuamente materializadas

que se falar, como regra, em indenização. Contudo, a possibilidade técnica e futura de restabelecimento in natura (= juízo prospectivo) nem sempre se mostra suficiente para, no terreno da responsabilidade civil, reverter ou recompor por inteiro as várias dimensões da degradação ambiental causada, mormente quanto ao chamado dano ecológico puro, caracterizado por afligir a Natureza em si mesma, como bem inapropriado ou inapropriável. Por isso, a simples restauração futura - mais ainda se a perder de vista - do recurso ou elemento natural prejudicado não exaure os deveres associados aos princípios do poluidor-pagador e da reparação *in integrum*. 6. A responsabilidade civil, se realmente aspira a adequadamente confrontar o caráter expansivo e difuso do dano ambiental, deve ser compreendida o mais amplamente possível, de modo que a condenação a recuperar a área prejudicada não exclua o dever de indenizar - juízos retrospectivo e prospectivo. **A cumulação de obrigação de fazer, não fazer e pagar não configura bis in idem, tanto por serem distintos os fundamentos das prestações, como pelo fato de que eventual indenização não advém de lesão em si já restaurada, mas relaciona-se à degradação remanescente ou reflexa.** 7. Na vasta e complexa categoria da degradação remanescente ou reflexa, incluem-se tanto a que temporalmente medeia a conduta infesta e o pleno restabelecimento ou recomposição da biota, vale dizer, a privação temporária da fruição do bem de uso comum do povo (= dano interino, intermediário, momentâneo, transitório ou de interregno), quanto o dano residual (= deterioração ambiental irreversível, que subsiste ou perdura, não obstante todos os esforços de restauração) e o dano moral coletivo. Também deve ser restituído ao patrimônio público o proveito econômico do agente com a atividade ou empreendimento degradador, a mais-valia ecológica que indevidamente auferiu (p. ex., madeira ou minério retirados ao arripio da lei do imóvel degradado ou, ainda, o benefício com o uso ilícito da área para fim agrossilvopastoril, turístico, comercial). (...). Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:superior.tribunal.justica:turma.2:acordao;resp:2011-09-27;1145083-1214009>. Acesso em 06 jan. 2023.

¹⁰ Superior Tribunal de Justiça (STJ). Súmula 629: “Quanto ao dano ambiental, é admitida a condenação do réu à obrigação de fazer ou à de não fazer cumulada com a de indenizar”. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2021_48_capSumulas629.pdf. Acesso em 06 jan. 2023.

¹¹ Superior Tribunal de Justiça (STJ). Súmula 623: “As obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor”.

¹² Acrescente-se que, em tema de Direito Ambiental, e conforme Súmula 623/STJ, **a aplicação da Teoria do Fato Consumado**. Neste sentido, seguem Julgados: REsp 1505083/SC, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 27/11/2018, Dje 10/12/2018; AgInt no REsp 1545177/PR, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/11/2018, Dje 22/11/2018; AgInt no REsp 1283547/SC, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/10/2018, Dje 31/10/2018; REsp 1705599/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/08/2018, Dje 20/11/2018; AgInt no REsp 1419098/MS, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/05/2018, Dje 21/05/2018; AgInt no AREsp 1211974/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/04/2018, Dje 23/04/2018. (Vide Súmula Anotada N. 613/STJ) Ainda, não há se que falar na aplicação **do Direito Adquirido à manutenção de situação que gere prejuízo ao meio ambiente**. Neste sentido: Julgados: AgInt no REsp 1545177/PR, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/11/2018, Dje 22/11/2018; REsp 1755077/PA, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/10/2018, Dje 04/02/2019; AgInt no AgInt no AgInt no AREsp 747515/SC, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/10/2018, Dje 15/10/2018; HC 273304/PR, Rel. Ministro NEFI CORDEIRO, SEXTA TURMA, julgado em 28/06/2016, Dje 08/09/2016; REsp 1381191/SP, Rel. Ministra DIVA MALERBI (DESEMBARGADORA CONVOCADA TRF 3ª REGIÃO), SEGUNDA TURMA, julgado em 16/06/2016, Dje 30/06/2016; REsp 1172553/PR, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 27/05/2014, Dje 04/06/2014.

¹³ Superior Tribunal de Justiça (STJ). É imprescritível a pretensão reparatória de danos ao meio ambiente. Julgados: REsp 1081257/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/06/2018, Dje 13/06/2018; REsp 1641167/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, Dje 20/03/2018; REsp 1680699/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/11/2017, Dje 19/12/2017; AgRg no REsp 1466096/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/03/2015, Dje 30/03/2015; AgRg no REsp 1421163/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/11/2014, Dje 17/11/2014; REsp 1223092/SC, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2012, Dje 04/02/2013 (Vide Informativo de Jurisprudência N. 415).

¹⁴ Repese-se, portanto, que em razão das peculiaridades da Responsabilidade Civil Ambiental, não somente o próprio empreendedor, mas todos os adquirentes poderão ser civilmente responsabilizados pelos danos ambientais ocasionados à área, independentemente de dolo ou culpa.



pelo Licenciamento Ambiental de atividades potencial e/ou efetivamente passíveis de causar impactos ambientais.

CONSIDERANDO, portanto, que cumprirá à Administração a previsão, quando dos licenciamentos ambientais, o dever de prever condições bastantes e suficientes a, nessa ordem: i) evitar; ii) mitigar; iii) compensar os danos ambientais potenciais ou efetivamente ocorrentes, sob pena de incidir em idêntica responsabilidade civil, incidindo aos agentes públicos, ainda, penalidades criminais e administrativas (improbidade ambiental).

CONSIDERANDO que, não por outra razão, todas as condicionantes previstas nas Licenças Ambientais do INEMA (e/ou demais órgãos), que se consistam em deveres materiais de salvaguarda ambiental, deverão ser laboradas de forma a garantir a máxima eficiência, eficácia e efetividade, não bastando a isso, meras previsões protocolares.

CONSIDERANDO que, por esta razão, cumprirá ao COMPROMISSÁRIO não somente o dever de cumprir com os deveres previstos pelos DEVERES constantes das Licenças Ambientais, mas, tanto quanto, repassá-las de maneira adequada, clara e qualificada pela plena compreensão por parte dos adquirentes, de todas as eventuais limitações que pairam sobre cada um dos lotes e do próprio loteamento, quanto às obrigações ambientais a que irão todos se vincular, em momento anterior à celebração dos próprios contratos de compra e venda, como premissa de sua Função Social, sob pena de flagrante violação, dentre outros, aos Princípios da Boa-Fé Objetiva, Informação, Transparência, Vulnerabilidade e Hipossuficiência frente às relações jurídicas transacionais.

CONSIDERANDO que quanto aos danos ambientais já ocorrentes, em razão do descumprimento das Condicionantes Ambientais previstas pela PORTARIA INEMA de nº 6685 – LICENÇA DE INSTALAÇÃO e a PORTARIA INEMA de nº 6684 – AUTORIZAÇÃO DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA, bem como pelos danos ambientais causados à área, e objeto do Autos de Infração nº 2015-013858/TEC/AIMU-1115, 2015-013859/TEC/AIIN-0321 e 2016-002451/TEC/AIMU-0179, foi deflagrada a Ação Civil Pública tombada sob nº 8000141-55.2016.8.05.0114, no bojo da qual foi firmado Negócio Jurídico entre as partes, visando à adequação do empreendimento aos termos legais.

CONSIDERANDO que pelas razões expostas, o Termo de Ajustamento de Condutas firmado frente ao Ministério Público, reproduziu enquanto Obrigações, os próprios Deveres fixados pela Administração, e sobre os quais jamais poderá haver qualquer disposição pelas partes, acerca das medidas necessárias para a salvaguarda ambiental e/ou reparabilidade por danos experimentados pelo bem ambiental, somente sendo passível de avenças, aspectos tangenciais referentes às condições, prazos e forma do cumprimento das obrigações necessárias.



CONSIDERANDO que no tocante à natureza jurídica do empreendimento, foi expedida na data de 08 de março de 2022, à Municipalidade, com cópia ao COMPROMISSÁRIO, a RECOMENDAÇÃO 01/2022¹⁵, dentre os aspectos enunciados, apontou: i) a inadmissibilidade dos empreendimentos denominados como “LOTEAMENTO FECHADO¹⁶”, e menos, ainda, “CONDOMÍNIO FECHADO¹⁷”, por não possuir o Município, legislação/normativas de regência, ex vi da Lei Federal.

CONSIDERANDO que a RECOMENDAÇÃO 01/2022, transcrevendo trechos de anterior parecer elaborado pela CEAT/MPBA – PT 098/2016, assim prescreve: “ao descrever as irregularidades/ilegalidades acerca da constituição do empreendimento Ville II, enquanto “condomínio horizontal de lotes”, o mesmo PT 98/2016, é claro em apontar que, vez que este “foi aprovado enquanto Loteamento Fechado em 22.09.2008, entretanto foi feita pelo empreendedor uma solicitação de renovação de alvará alterando o empreendimento para condomínio fechado com emissão do Alvará nº 383/2012, tendo sido registrado ao R-04 da Matrícula nº 3709 em 28.12.2012 como Condomínio Itacaré Ecoresidences, localizado em parte da Gleba P denominada Villa do Campo do condomínio Villas de São José”.

CONSIDERANDO que, reconhecendo a inexistência jurídica dos Loteamentos Fechados, e em atendimento à Recomendação 01/2022, o Município de Itacaré está preparando legislação de regência, como forma de regularização destes empreendimentos, frente à Lei 6.766/79”, com as alterações promovidas pela Lei 13.465/17.

CONSIDERANDO a iniciativa espontânea demonstrada pelo empreendedor, ora COMPROMISSÁRIO, de interesse de sanar todas as pendências ambientais firmadas no bojo do Negócio Jurídico original, ante o cumprimento parcial das obrigações avençadas, requerendo para tanto, a fixação de novos prazos e condições.

CONSIDERANDO o relatório elaborado pelo COMPROMITENTE encaminhado ao COMPROMISSÁRIO pelo Of. nº 34/2022-PJRMA-Ilhéus, de 30 de outubro de 2022; a resposta apresentada pela Defesa por meio do Of. nº 002/2022, de 20 de novembro de 2022, e o conteúdo da Recomendação de nº 01/2022, expedida ao Município, tendo por objeto a situação registral dos Loteamentos do Município de Itacaré.

CONSIDERANDO que dentre as razões apresentadas pela Defesa, são passíveis de acatamento por parte do COMPROMITENTE, a dilação prazal de cumprimento das obrigações, o abatimento de astreintes e multas, e a substituição do índice de indexação monetária, mantendo-se na totalidade, os compromissos que se traduzem em DEVERES firmados pelo(s) órgão ou órgãos ambientais, as obrigações de fazer e não

¹⁵ A mesma Recomendação foi encaminhada ao Empreendedor anexa ao Of. 034/2022 – PJRMA-Ilhéus, a fim de que pudesse ser consultada em sua integralidade.

¹⁶ Observe-se que a controvérsia acerca da possibilidade ou não de os Municípios instituírem a figura dos loteamentos fechados, antes da vigência da Lei nº13.645/17, chegou ao STF por meio do RE 607940/DF, com repercussão geral reconhecida nos termos do TEMA 348 (Dje. de 08.06.11). A decisão reafirma a obrigatoriedade de Lei Específica que preveja a figura jurídica do loteamento fechado, bem como estabeleça seus requisitos. STF - RE: 607940 DF, Relator: TEORI ZAVASCKI, Data de Julgamento: 29/10/2015, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 26/02/2016. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=10643605>. Acesso em 26 fev. 2022.

¹⁷ Este último, somente admissível após a entrada em vigor da Lei nº 13.645/17.



fazer imprescindíveis à evitar e mitigar os danos ambientais, e as responsabilidades ambientais inerentes à reparação integral do dano, nos termos acima expostos.

CONSIDERANDO que boa parte das argumentações apresentadas pelo COMPROMISSÁRIO para justificar o descumprimento total ou parcial das Cláusulas do Ajuste original, em por origem ou fator dificultador, a crise sanitária mundial decorrente da Pandemia do Coronavírus (COVID-19), que, sabidamente, foi responsável por ocasionar, de forma direta e indireta, drástica crise, social e econômica.

CONSIDERANDO que muito embora a regra de regência contratual estabelecida pelo ordenamento jurídico pátrio tenha por premissa o Princípio *Pacta Sunt Servanda*, em situações excepcionais e capazes de causar a onerosidade excessiva a uma das partes, quebra da base objetiva do Negócio Jurídico e desequilíbrio econômico-financeiro imoderado, poderá aquele ser afastado ou mitigado, cedendo espaço aos Princípios da Função Social e da Boa Fé Contratual¹⁸.

CONSIDERANDO que dentre, conforme bem descrito pela Defesa, dentre os aspectos que mais impactaram os Negócios Jurídicos, estão os índices de indexação para a atualização do valor da moeda, a exemplo do IGP-M, por ter alçado uma das mais exorbitantes altas do mercado.

CONSIDERANDO que a jurisprudência vem se manifestando nos últimos dois anos, pela possibilidade de redução deste índice, em vista da desarrazoabilidade frente o momento enfrentado pelo país e as deletérias consequências experimentadas pelo país.

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público, enquanto instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, o dever de proteção ao Meio Ambiente, celebram este compromisso de ajustamento de conduta, nos seguintes termos:

Acordam CELEBRAR o presente **TERMO DE ACORDO ADITIVO DE NEGÓCIO JURÍDICO JUDICIAL**, doravante denominado simplesmente por TAC, que se regerá pelas CLÁUSULAS e condições seguintes:

TÍTULO I – DAS OBRIGAÇÕES DE FAZER

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

¹⁸ MARTIN, Matheus de Almeida. **COVID 19: Juíza determina a substituição do IGPM pelo IPCA em contrato de locação** Disponível em: <https://mateusmartin.jusbrasil.com.br/artigos/1198807996/covid-19-juiza-determina-a-substituicao-do-igpm-pelo-ipca-em-contrato-de-locacao>. Acesso em 08 jan. 2023.



CLÁUSULA PRIMEIRA

No prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do primeiro dia do mês subsequente ao da assinatura do presente Ajuste, o COMPROMISSÁRIO se obriga a contratar às suas próprias expensas, um profissional devidamente habilitado (ART), preferencialmente coordenador ou membro da equipe técnica multidisciplinar necessária aos trabalhos a que aludem este Ajuste, incluindo seus Anexos I e II, informando ao COMPROMITENTE: sua qualificação completa e meios de contato. O profissional terá a incumbência de:

- I. Apresentar relatórios contendo as informações técnicas referentes ao cumprimento das Obrigações deste Ajuste, incluindo os Deveres das Condicionantes Ambientais expedidas pelos entes/órgãos competentes.
- II. Apresentar, quando e se o caso, justificativas fundamentadas de eventuais atrasos ou descumprimento das Obrigações deste Ajuste, incluindo os Deveres das Condicionantes Ambientais expedidas pelos entes/órgãos competentes.
- III. Apresentar respostas a requerimentos técnicos formulados pelo Ministério Público.
- IV. Participar de reuniões junto às equipes técnicas do COMPROMITENTE, sempre que necessário e a requerimento deste, transcorrendo eventuais despesas por conta do COMPROMISSÁRIO.

Parágrafo Primeiro: Os atos ou omissões que forem imputados ao profissional contratado, vinculam para todos os fins de direito a todos os COMPROMISSÁRIOS quanto aos Deveres e Obrigações previstos neste Ajuste.

Parágrafo Segundo: O profissional técnico contratado firmará junto ao COMPROMITENTE, e concomitantemente à sua apresentação pelo COMPROMISSÁRIO, o compromisso de bem e fielmente cumprir com os termos deste Ajuste, que serão, para todos os efeitos legais, considerados como obrigações de relevante interesse ambiental

Parágrafo Terceiro: O COMPROMITENTE e os COMPROMISSÁRIOS terão a prerrogativa de, a qualquer tempo, e fundamentadamente, requerer e/ou proceder à substituição do profissional técnico contratado, em casos de dolo, erro grosseiro, negligência, imperícia, descumprimento injustificado dos prazos acordados ou fixados em licenças, ou outras hipóteses que possam comprometer a execução e às finalidades visadas por este Ajuste.

Parágrafo Quarto: Todas as informações previstas como Obrigações por este Ajuste, deverão ser fornecidas ao COMPROMITENTE de maneira automática, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do encerramento daquele fixados para seu cumprimento, sem necessidade de qualquer provocação ou requerimento, ou em período razoável fixado quando do requerimento, em na hipótese do Item III, do *Caput* desta CLÁUSULA PRIMEIRA.



Parágrafo Quinto: A duração do contrato firmado entre o COMPROMISSÁRIO e o profissional a que alude o *Caput* desta CLÁUSULA PRIMEIRA, deverá, no mínimo, ser equivalente ao período necessário ao cumprimento das Obrigações/Deveres previstos neste Ajuste, incluindo-se seus ANEXOS.

CAPÍTULO II – DAS CONDICIONANTES AMBIENTAIS DAS LICENÇAS EXPEDIDAS

CLÁUSULA SEGUNDA

O COMPROMISSÁRIO se obriga pelo presente a honrar com todos os Deveres¹⁹ estabelecidos pelas Condicionantes Ambientais das Licenças de Instalação e de Supressão de Vegetação emitidas pela Autarquia Ambiental do INEMA ao empreendimento VILLA NOVA ITACARÉ, bem como pelas Licenças Ambientais ou quaisquer outros atos autorizativos que vierem a ser renovados(as)/expedidos(as) pelo mesmo ou por outro(s) entes/órgãos ambientais/urbanísticos, zelando pelo integral, tempestivo e efetivo cumprimento de cada um deles, como *conditio sine qua non*, do próprio prosseguimento de sua atividade (instalação), em especial:

- I. Cumprir rigorosamente todos os termos das Condicionantes Ambientais previstas na PORTARIA INEMA de nº 6685 – LICENÇA DE INSTALAÇÃO, expedida pela Autarquia Ambiental Estadual²¹, ou justificar a impossibilidade de cumprimento, nos termos da CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA deste acordo, independentemente de previsão/reprodução ou não, em/nas ulteriores Licenças Ambientais, em caso de renovação, por qualquer ente/órgão ambiental competente(s) – ANEXO I.
- II. Cumprir rigorosamente todos os termos das Condicionantes Ambientais previstas na PORTARIA INEMA de nº 6684 – AUTORIZAÇÃO DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA, expedida pela Autarquia Estadual²², ou justificar a impossibilidade de cumprimento, independentemente de previsão/reprodução ou não, em/nas ulteriores Licenças Ambientais, em caso de renovação, por qualquer órgão ambiental competente, nos termos da CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA deste acordo – ANEXO II.
- III. Requerer a expedição/renovação das Licenças, perante os órgãos competentes, quando e sempre que necessário.
- IV. Cumprir rigorosamente os termos de quaisquer outras Condicionantes Ambientais previstas em Licenças Ambientais que vierem a ser renovadas ou expedidas, por qualquer ente/órgão ambiental competente(s), ou justificar a impossibilidade de cumprimento, nos termos da CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA deste acordo.

¹⁹ Conforme já registrado acima, as condicionantes ambientais previstas em licenças emitidas pelos entes ou órgãos competentes, se traduzem em verdadeiros DEVERES, sobre os quais não são admitidas transações entre as partes – OBRIGAÇÕES – devendo, portanto, delas se desincumbir o empreendedor, como condição elementar à própria instalação do empreendimento.



CLÁUSULA TERCEIRA

A PORTARIA INEMA de nº 6685 – LICENÇA DE INSTALAÇÃO e a PORTARIA INEMA de nº 6684 – AUTORIZAÇÃO DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA, expedidas pela Autarquia Estadual do INEMA são partes integrantes deste Ajuste quanto aos deveres nelas previstos, para todos os efeitos que este estabelece, e serão denominadas para todos os fins aqui previstos, respectivamente, como ANEXOS I e II.

Parágrafo Primeiro: Todas as Condicionantes Ambientais fixadas pelas Licenças expedidas – LI e ASV deverão ser executadas previamente ao prosseguimento da Instalação do empreendimento, salvo as que possam, por sua própria natureza e nos termos normativos *lato sensu*, tramitarem concomitantemente, ou em prazo diverso, ouvido o órgão ambiental competente.

Parágrafo Segundo: A Autorização de Supressão de Vegetação Nativa (ASV) deverá ser sempre precedida da emissão/renovação da Licença de Instalação (LI), e será requerida perante a Autarquia Ambiental do INEMA, qualquer que seja o pelo órgão emissor da LI (art. 9º, XIV, c.c. alínea “a”, da Lei Complementar 140/11, c.c. art. 30 e 31, da Lei 11.428/06).

CLÁUSULA QUARTA

O COMPROMISSÁRIO se obriga no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias a contar do primeiro dia do mês subsequente ao da assinatura do Ajuste, a apresentar ao COMPROMITENTE, a relação de todos os proprietários adquirentes de lotes, com qualificação completa de cada um deles, fazendo-a acompanhar:

- I. De cópia dos correlatos contratos já firmados perante os adquirentes dos lotes.
- II. Da indicação georreferenciada dos lotes, individualizados por seus adquirentes.
- III. Do Mapa de localização dos lotes, no empreendimento.
- IV. Da indicação dos lotes nos quais já haja construções iniciadas ou finalizadas.
- V. Na hipótese do Item IV, da informação acerca da existência de Supressão de Vegetação Nativa, anteriormente ao atendimento das Obrigações/Deveres previstos neste Ajuste.
- VI. De todos os contatos de cada um dos adquirentes.

CLÁUSULA QUINTA

No prazo máximo de até 90 (noventa) dias a contar do primeiro dia do mês subsequente ao da assinatura do Ajuste, e independentemente de quaisquer outras medidas exigidas pelos órgãos/entes Ambientais, o COMPROMISSÁRIO se obriga a apresentar ao COMPROMITENTE, Certidão original que ateste o ato constitutivo e o registro, perante o Cartório de Registo de Imóveis de Itacaré, DA CONVENÇÃO DO LOTEAMENTO ITACARÉ VILLE II, a que se refere o Inc. IV, do art. 1º da PORTARIA INEMA de nº 6684 – AUTORIZAÇÃO DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA – ANEXO II.



CLÁUSULA SEXTA

No prazo máximo de até 90 (noventa) dias a contar do primeiro dia do mês subsequente ao da assinatura do Ajuste, e independentemente de quaisquer outras medidas exigidas pelos órgãos/entes Ambientais, o COMPROMISSÁRIO se obriga a apresentar ao COMPROMITENTE, ainda, a composição da Comissão Multidisciplinar a que se refere a PORTARIA INEMA de nº 6684 – AUTORIZAÇÃO DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA, expedidas pela Autarquia Estadual do INEMA – ANEXO II.

Parágrafo Único: Cumprirá à Comissão Multidisciplinar exercer junto a todos os adquirentes de lotes, presentes e futuros, de forma permanente, a função de monitoramento/acompanhamento ambiental do loteamento ao longo de toda sua existência, em especial as constantes das PORTARIA INEMA de nº 6685 – LICENÇA DE INSTALAÇÃO e a PORTARIA INEMA de nº 6684 – AUTORIZAÇÃO DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA, expedidas pela Autarquia Estadual do INEMA – ANEXOS I e II.

CLÁUSULA SÉTIMA

O COMPROMISSÁRIO encaminhará, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste Ajuste, e doravante, por ocasião de cada transação imobiliária, cópia integral deste Acordo, bem como dos denominados ANEXOS I e II que deste são parte integrante, a todos os proprietários dos lotes já alienados, e doravante, aos que vierem a ser adquiridos, para fins de pleno conhecimento de seu teor Independentemente das obrigações ao encargo do COMPROMISSÁRIO, e sem qualquer mitigação de suas responsabilidades²⁰.

Parágrafo Único: Esta CLÁUSULA se aplica aos lotes vendidos e ainda pendentes de vendas, de forma que o prazo outorgado ao COMPROMISSÁRIO não será usado como justificativa para o descumprimento de quaisquer obrigações pactuadas.

CLÁUSULA OITAVA

O COMPROMISSÁRIO deverá prestar aos adquirentes, toda a assistência necessária ao pleno conhecimento das obrigações vinculadas a cada um dos lotes, e se necessário, até mesmo de forma individualizada, clara e expressa, preferencialmente por meio de sua equipe técnica.

²⁰ Superior Tribunal de Justiça (STJ). A inversão do ônus da prova aplica-se às ações de degradação ambiental. (Súmula n. 618/STJ) Julgados: AgInt no AREsp 1311669/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018; AgInt no AREsp 620488/PR, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/09/2018, DJe 11/09/2018; AgInt no REsp 1741948/SC, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 14/08/2018, DJe 20/08/2018; AgInt no REsp 1722404/MS, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 15/08/2018; AgInt no AREsp 1151766/MS, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 27/06/2018; AgInt no AREsp 779250/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 19/12/2016. (Vide Informativo de Jurisprudência N. 418) (Vide Súmula Anotada N. 618/STJ) (Vide Jurisprudência em Teses N. 30 – TESE 4).



Parágrafo Único: Para os fins do disposto no *Caput* desta CLÁUSULA OITAVA:

- I. Não será admitida a mera menção indicativa a artigos de Lei, atos normativos ou Portarias expedidas pelos órgãos ambientais, permitindo de pronto, e já quando da ocasião da decisão da aquisição dos lotes, a plena ciência das obrigações a que se vincularão.
- II. Não será admitida a mera menção indicativa deste Ajuste, sem a integral cientificação quanto ao seu conteúdo.

CLÁUSULA NONA

Considerando que as Licenças Ambientais já expedidas pelo INEMA – LI e ASV atribuíram à Comissão Multidisciplinar, de maneira prévia à intervenção e início de toda e qualquer obra, o COMPROMISSÁRIO se obriga à OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER, no sentido de não mais admitir construções nos lotes, em descumprimento ao parecer exarado por aquela.

CLÁUSULA DÉCIMA

Considerando que o Obrigação estabelecida pela CLÁUSULA NONA é premissa para a expedição dos Alvarás de Construção a serem emitidos pela Prefeitura, o COMPROMITENTE encaminhará cópia desde Ajuste, bem como de todas as Licenças já expedidas pela Autarquia do INEMA, ao Chefe do Poder Executivo do Município, ao órgão ambiental, e ao setor responsável pela expedição de Alvarás de Construção, instando-os a se absterem da expedição de Alvarás de Construção nos lotes, até que todo o conteúdo das obrigações sejam plenamente honradas pelo COMPROMISSÁRIO, sob pena de incidir, de forma objetiva e solidária, em todas as consequências legais decorrentes do descumprimento, inclusive quanto aos eventuais danos ambientais, conjuntamente aos empreendedores e aos adquirentes.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

O COMPROMITENTE poderá, a requerimento das partes interessadas, e desde que devidamente comprovado o cumprimento dos Deveres e Obrigações por parte do COMPROMISSÁRIO, expedir CERTIDÕES referentes a determinado(s) lote(s) ou área(s).

CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO REGISTRAL

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

O COMPROMISSÁRIO reconhece que se encontra constituído de forma irregular perante a Lei 13.465/17, responsável por introduzir no ordenamento pátrio, o loteamento de acesso controlado, obrigando-se a:



- I. Adotar ou contribuir para que sejam adotadas por outros órgãos ou entes, todas as medidas necessárias frente ao Município e/ou o Cartório de Registro de Imóveis, e, se o caso, perante o Judiciário aptos e suficientes para sua regularização (§ 8º, do art. 2º da Lei 6.766/79 - art. 78 da Lei 13.465/17).
- II. Aguardar a precisa regulamentação Municipal por ato normativo próprio e adequado, abstenendo-se de fornecer informações inverídicas ou equivocadas para eventuais adquirentes, quanto à natureza jurídica do empreendimento.
- III. Se e quando instado a tanto, contribuir junto ao Município com o fornecimento imediato de todas as informações, dados, documentos e/ou outros aspectos necessário ou úteis à regularização do loteamento.
- IV. A respeitar todas as limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros (§ 4º, art. 4º da Lei 6.766/79 - art. 78 da Lei 13.465/17).

Parágrafo Único: Em todo e qualquer caso, é vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, a quaisquer das áreas públicas do loteamento.

CAPÍTULO IV – DA RECUPERAÇÃO DA ÁREA DEGRADADA

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA

Considerando a autuação levada a efeito pelo INEMA, por meio dos processos administrativos referentes aos Autos de Infração nº 2015-013858/TEC/AIMU-1115, 2015-013859/TEC/AIIN-0321 e 2016-002451/TEC/AIMU-0179²¹, o COMPROMISSÁRIO, obriga-se a:

- I. Elaborar por meio de equipe técnica qualificada, Plano de Recuperação de Área Degradada, em conformidade com as exigências, e no prazo fixado pelo órgão ambiental competente, apresentando-o ao COMPROMITENTE **no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar do primeiro dia do mês subsequente ao da assinatura do presente Ajuste**, ainda que outro seja o prazo fixado pelo órgão ambiental competente

TÍTULO II – DAS OBRIGAÇÕES APORTAR/PAGAR

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA

²¹ Supressão, sem autorização do órgão ambiental competente, do equivalente aproximado de 3,14 ha de vegetação em estágio médio e avançado de regeneração que deveriam remanescer como área de Compensação Ambiental.



Considerando os pagamentos por serviços ecossistêmicos perdidos, compensação pelos remanescentes florestais ilegalmente suprimidos, o COMPROMISSÁRIO, se obriga, ainda, a arcar com o montante arbitrado em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), na forma que segue:

- I. O valor deverá ser depositado em 03 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas, equivalentes a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos dias 10, dos três meses subsequentes à assinatura do ajuste, corrigidos pelo índice do IPCA.
- II. O montante será realizado por meio de depósito identificado, em conta corrente aberta em nome da TABOA FORTALECIMENTO COMUNITÁRIO²², Instituição sem fins Lucrativos²³ registrada sob número 21.498.105/0001-92²⁴, com Sede na Rua Osvaldo Ribeiro, nº 351, Distrito de Serra Grande, Cidade e Comarca de Uruçuca/BA, sob os seguintes dados bancários: – Banco: Caixa Econômica Federal. – Agência: 3203. – Operação: 003. – Conta: 1687-6.
- III. Incidirá sobre o descumprimento total ou parcial desta CLÁUSULA, o disposto, naquilo que lhe couber, das disposições previstas pelo TÍTULO IV deste Ajuste.

Parágrafo Único: A obrigação de Apostar/Pagar a que se refere esta CLÁUSULA, independe de quaisquer outras obrigações previstas por este acordo, ou de obrigações que vierem a ser fixadas em decorrência de danos futuros experimentados pela área, ou apontados pelos estudos a que se obriga o COMPROMISSÁRIO, que contarão com Aditivos de responsabilidade próprios, e distintos deste.

TÍTULO III – DO DIREITO À INFORMAÇÃO AMBIENTAL E À TRANSPARÊNCIA

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA

Tendo em vista o interesse público veiculado por este Ajuste, e com base nos Princípios registrais da Publicidade, da Concentração, do Acesso à Informação e Transparência Ativa, Passiva e Reativa, e tendo por base, ainda, o Incidente de Assunção de Competência 13 (IAC), julgado pela Seção Superior do STJ²⁵, o COMPROMISSÁRIO obriga-se, ainda, no prazo de 30 dias a contar do primeiro dia do mês subsequente à assinatura do Ajuste, a:

²² Documentos acompanham este Ajuste.

²³ Estatuto Social da Taboa: Artigo 4º - A Associação não remunera seus membros e associados, exceto aqueles que atuarem efetivamente na gestão administrativa e para aqueles que a ela prestarem serviços específicos, respeitados, em ambos os casos, os valores praticados pelo mercado, na região correspondente a sua área de atuação. § único:- A Associação não distribuirá lucros, vantagens, bonificações ou parte de seu patrimônio a dirigentes, associados ou patrocinadores, sob qualquer meio ou finalidade.

²⁴ Estatuto Social da Taboa, Artigo 3º - A Associação tem como propósito a promoção de uma sociedade sustentável no Sul da Bahia, por meio da consecução dos seguintes objetivos: I - realizar doações para projetos sociais, culturais, educacionais, esportivos e ambientais; [...] IV - defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável. V - proporcionar consultorias técnicas a outras instituições que possuam os mesmos objetivos, no País ou no exterior. VI - fomentar o desenvolvimento de iniciativas sociais, culturais, educacionais, esportivas e ambientais. [...] VIII - promover pesquisas relacionadas aos incisos I, II e III deste Artigo.

²⁵ Resp. nº 1857098/MS (2020/0006402-8). Disponível em: STJ - [STJ - Consulta Processual](#). Acesso em 09 jan. 2023.



- I. A providenciar a averbação desse Ajuste, em sua versão original e integral, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itacaré (matrículas dos imóveis).
- II. A providenciar a averbação, tão logo elaborados, e doravante, sem necessidade de qualquer providência complementar por parte do COMPROMITENTE, de todos os Laudos elaborados em decorrência das CLÁUSULAS deste Ajuste, incluindo-se os ANEXOS I e II, a fim de que possam as informações serem por todos, conhecidas, em especial as restrições ambientais afeitas ao empreendimento.
- III. A providenciar link de acesso a este Ajuste e dos documentos a que se refere o Item anterior, em seu site comercial, permitindo a todos os adquirentes, interessados e à população em geral, o pleno conhecimento de seu conteúdo.

Parágrafo Único: Transcorrido *in albis* o prazo a que se refere a CLÁUSULA SEXTA para adoção dos Itens I a III, poderá o COMPROMITENTE requisitar diretamente ao oficial de registro competente, a averbação de informações alusivas a este Acordo, sem prejuízo de sua publicização a todos os adquirentes, quer por meio de sua remessa individual, quer por publicação digital, preferencialmente pelos canais oficiais utilizados pelo Município de Itacaré.

TÍTULO IV – DO CUMPRIMENTO, INADIMPLENTO E SANÇÕES APLICÁVEIS

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA

Ressalvadas as hipóteses de fixação de prazo diverso neste Acordo, as Obrigações de Fazer previstas neste Ajuste terão como Termo Inicial, o primeiro dia do mês subsequente ao da Assinatura do Ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA

Incidirá ao COMPROMISSÁRIO, em caso de descumprimento parcial ou total das OBRIGAÇÕES DE FAZER ou NÃO FAZER previstas neste Acordo, e ressalvado o disposto na CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA:

- I. Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por obrigação de fazer descumprida (total ou parcialmente), incidente de forma automática, cumulada com Multa moratória diária (astreinte) correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), a cada dez dias de atraso, enquanto persistir a inadimplência, e sem prejuízo de requerimento de obrigações específicas, no que couber, na forma prevista na legislação aplicável.
- II. Multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a cada ato comissivo a que o COMPROMISSÁRIO se obrigou a não executar, a contar da data da prática do ato, sem prejuízo das medidas judiciais ou administrativas cabíveis para remoção destes atos e/ou os efeitos/consequências que deste(s) decorrerem.

Parágrafo Primeiro: Compreende-se no conceito de OBRIGAÇÕES DE FAZER, também as providências de natureza formal sob o encargo do COMPROMISSÁRIO, sejam autônomas ou precedentes de outras obrigações, correspondentes, exemplificativamente: às medidas de constituição de grupos de trabalho,



publicação de portarias, elaboração/envio de relatórios, convocação de reuniões, dentre outras quaisquer, aplicando-se, em caso de descumprimento total ou parcial ou de inobservância de seus prazos, o disposto no *Caput* desta CLÁUSULA.

Parágrafo Segundo: A(s) multa(s) referente(s) ao descumprimento de OBRIGAÇÕES DE NÃO FAZER incidirá(ão) sobre cada ato comissivo a que o COMPROMISSÁRIO se obrigou a não executar, ainda que enunciadas em uma única Cláusula, inciso ou Parágrafo deste Acordo, a contar da data da prática do ato, sem prejuízo das medidas judiciais ou administrativas cabíveis para remoção destes atos e/ou os efeitos/consequências que deste(s) decorrerem.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA

Incidirá ao COMPROMISSÁRIO, em caso de descumprimento parcial ou total da Obrigação Compensatória de Aportar Pagar/Compensatória, Multa correspondente ao percentual de 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor inadimplido, atualizado pela taxa IPCA, desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

Parágrafo Único: O atraso de duas prestações de Obrigação Compensatória seguidas, ou de três alternadas, ocasionará a antecipação total do remanescente devido, sobre o qual incidirão as penalidades constantes do *Caput* desta CLÁUSULA.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA

As multas sancionatórias previstas neste Título não possuem caráter compensatório e o seu pagamento, portanto, se dará sem prejuízo do cumprimento integral da obrigação inadimplida e da responsabilidade por perdas e danos decorrentes do descumprimento de obrigações previstas no Acordo ou de infração à legislação ambiental correlata.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

O valor das multas arrecadadas será revertido para a conta específica já aberta em nome do INSTITUTO TABOÁ FORTALECIMENTO COMUNITÁRIO, e será destinado a projetos de prevenção ou reparação de danos de bens jurídicos da mesma natureza, desta região, a ser definida pelo COMPROMITENTE, ouvidos os órgãos ambientais.

Parágrafo Único: A eventual utilização, pelo COMPROMITENTE, da faculdade de não aplicar qualquer das penalidades previstas neste Acordo em razão do acatamento de justificativas apresentadas por escrito para fundamentar o atraso, não o vincula em ocasiões futuras.



CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA

A ocorrência de caso fortuito externo ou força maior que impeça a execução total ou parcial das obrigações previstas neste Ajuste deverá ser comunicada pelo COMPROMISSÁRIO aos COMPROMITENTE, no prazo de até 03(três) dias úteis a contar da ultimação do prazo regular fixado, caso em que não incidirá as sanções/multas previstas neste Título.

Parágrafo Primeiro: O COMPROMISSÁRIO perderá o benefício de isenção de sanções/multas acaso a comunicação se der fora o prazo previsto por esta pelo Caput desta CLÁUSULA, se a alegação informada não se configurar, ou restar não estiver devidamente comprovada documentalmente, ou sob outra forma exigível

Parágrafo Segundo: Configurada hipótese de caso fortuito ou de força maior, as Partes fixarão, em conjunto, novo prazo para adimplemento da(s) obrigação(ões).

TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA

Este Ajuste produzirá efeitos legais a partir da data de sua celebração, e terá efeito de TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL, na forma dos artigos 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, e 585, após a devida homologação Judicial, no bojo dos autos da Ação Civil Pública 8000141-55.2016.8.05.0114, em trâmite pela Comarca de Itacaré/BA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-TERCEIRA

As OBRIGAÇÕES DE FAZER constantes deste Acordo deverão ser cumpridas em conformidade com as especificações, prazos e cronogramas, bem como em consonância com as demais especificações definidas nos Termos de Referência (TRs), projetos ou instrumentos congêneres, quer sejam estes validados ou fixados pelo COMPROMITENTE, ou demais órgãos/entes ambientais licenciadores ou que intervenha, a qualquer título, no processo de licenciamento ambiental.

Parágrafo Primeiro: Os Anexos, Termos de Referência, Planos de Trabalho, Projetos Executivos, cronogramas e demais documentos que consubstanciem medidas/ações necessárias ao cumprimento das obrigações/compromissos deste Acordo serão também considerados, para todos os efeitos, como obrigações que o integram, e deverão ser cumpridos nos prazos pactuados, sob pena de incidência das multas a que se refere o TÍTULO correspondente, deste Ajuste.



Parágrafo Segundo: Todas as OBRIGAÇÕES DE FAZER previstas neste Acordo ou pelas Condicionantes Ambientais das Licenças expedidas ou que vierem a ser expedidas/renovadas, são consideradas, para todos os efeitos legais, como Obrigações de Resultado e de Relevante Valor Ambiental.

Parágrafo Terceiro: As obrigações previstas neste Ajuste são tidas como de cumprimento e execução independentes entre si, para efeito de verificação de cumprimento/descumprimento e cumulação da multa, de forma que o COMPROMISSÁRIO não poderá justificar a omissão em item ou itens sucessivos, alegando a não realização do item anterior.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de não previsão de prazos específicos em qualquer das CLÁUSULAS deste Ajuste, **este será fixado como sendo de 30 dias, a contar do primeiro do primeiro dia do mês subsequente ao da assinatura do presente Ajuste.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUARTA

Fica o COMPROMISSÁRIO ciente de que de que a Assinatura deste Acordo:

- I. Não restringe o exercício das atribuições legais do COMPROMITENTE.
- II. A adoção das medidas cabíveis, em relação a outros fatos/direitos não abrangidos de forma específica pelo objeto deste Acordo, para fins de cessar, prevenir ou mitigar riscos/danos preexistentes ou futuros à sua assinatura.
- III. Não substituem, ilidem ou se confundem com as condicionantes, medidas mitigadoras/compensatórias já previstas ou que vierem a ser exigidas pelo/no licenciamento ambiental, ainda que aqui reproduzidas, total ou parcialmente.
- IV. Não isenta o COMPROMISSÁRIO de responsabilidades por eventuais ilícitos e/ou danos praticados e não inibe/limita.
- V. E não impede as ações de controle/fiscalização e o exercício das atribuições/prerrogativas legais dos demais órgãos competentes.

Parágrafo Único: A assunção das obrigações deste Acordo não configurará, por si só, confissão de prática delituosa ou em assunção de qualquer outra forma de responsabilidade, civil ou penal, conforme assegura o artigo 5º, incisos LIV e LVII, da Constituição Federal.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUINTA

O COMPROMISSÁRIO declara, para todos os fins de Direito e sob as penas da Lei, possuir plena capacidade técnica e econômico-financeira para adimplir as obrigações assumidas neste Compromisso.



Parágrafo Primeiro: Não se inserem na previsão do *Caput* o custeio das obrigações constantes ou não deste Ajuste, que decorram da legislação ambiental ou outras, aplicável(is).

Parágrafo Segundo: Não se consideram fatos não imputáveis aos COMPROMISSÁRIO, decisões judiciais em ações nas quais figure como parte; descumprimento de condicionantes ambientais e quaisquer outras exigências do/de licenciamento(s) ambiental(is); inadimplemento de obrigações previstas no presente Acordo e fato/ato ilícito.

Parágrafo Terceiro: Em nenhuma hipótese serão reembolsadas parcelas pecuniárias que já tiverem sido pagas, as quais serão aplicadas em projetos voltados aos objetivos deste acordo, inclusive para fins de cumprimento das obrigações indicadas no Parágrafo anterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEXTA

O presente Acordo permanecerá vigente, a partir da data da sua homologação, até a integral execução de todas as obrigações previstas neste Termo.

Parágrafo Primeiro: Na eventualidade de sucessão empresarial, o COMPROMISSÁRIO, se obriga a dar ciência formal do presente Acordo ao sucessor, por meio da entrega de cópia deste Termo e de Relatório Circunstanciado das medidas adotadas para o cumprimento de cada uma das CLÁUSULAS, sob pena de responsabilização solidária e pessoal dos próprios sócios, por danos que ocorridos em razão do descumprimento das obrigações assumidas, de tudo dando conhecimento aos COMPROMITENTES.

Parágrafo Segundo: Qualquer modificação de CLÁUSULAS deste Acordo que se faça necessária, inclusive em caso de eventuais omissões verificadas neste Termo, será procedida por meio de aditamento formal, de comum acordo entre as Partes signatárias, sempre observado o interesse público, sob pena de se reputar descumprida a Cláusula/Obrigaçã ou o próprio Ajuste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SÉTIMA

No prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de sua homologação, o COMPROMISSÁRIO publicará extrato deste Acordo em ao menos 2 (dois) jornais de circulação veiculados pelo Estado da Bahia, conforme padrão definido na Resolução do CONAMA de regência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-OITAVA

Fica eleito o foro da Comarca de Itacaré/BA para dirimir quaisquer litígios decorrentes do presente Acordo e a eventual execução deste Termo, em caso de descumprimento de quaisquer de suas CLÁUSULAS, dar-se-á, salvo impossibilidade superveniente, nos autos próprios Autos da Ação Civil a que lhe deu origem.



MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DA BAHIA

E por estarem as partes assim devidamente ajustadas e compromissadas, firmam o presente Termo, subscrito em 21 (vinte e uma) páginas, em 05 (cinco) vias, se impressas, de iguais teor e forma e idêntico conteúdo jurídico.

ANEXOS QUE INTEGRAM O AJUSTE:

ANEXO I: A PORTARIA INEMA de nº 6685 – LICENÇA DE INSTALAÇÃO.

ANEXO II: PORTARIA INEMA de nº 6684 – AUTORIZAÇÃO DE SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA.

Itacaré/BA, aos 06 de março de 2023.

Aline Valéria Archangelo
Promotora de Justiça
Compromitente

Anjos Sociedade de Advogados
Matheus Anjos OAB/BA 61.075

Luiz Carlos Silva Cerqueira
Sócio-Compromissário

Alexandre de Oliveira Araújo
Sócio- Compromissário

Moacy Veiga de Bulhões
Sócio- Compromissário

Mauricio Veiga de Bulhões
Sócio-Compromissário