



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
3ª Promotoria de Justiça Cível de Linhares

Rua Argemiro Garcia Duarte, n.º 818, Três Barras, – 29.907-260– Linhares-ES
- Tel. (27) 3264-7676 – www.mpes.gov.br

TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO

TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO CELEBRADO ENTRE O CBL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., por seus representantes legais Márcio Favarato Abaurre e Wilson Missagia Calmon, LUNA EMPREENDIMENTOS LTDA., representada por LUCIANO RIBEIRO DURÃO, MUNICÍPIO DE LINHARES, CONSELHO ESTADUAL DE CULTURA E O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.

Pelo presente instrumento, na forma do art. 5º, §6º da Lei 7.347/85, de um lado, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, por meio das Promotoras de Justiça infra assinadas, o exercício de suas atribuições, doravante denominado *tomador do compromisso* e de outro lado, *denominados compromissários*, **a) CBL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA**, inscrita no **CNPJ nº 09.644.597/0001-81**, com sede Rua José Alexandre Buaiz, nº. 300, Ed. Word Center, Salas 1315 a 1318, Enseada do Suá, Vitória – Espírito Santo, neste ato representada por seus diretores **WILSON MISSAGIA CALMON e MARCIO FAVARATO ABAURRE**, e **LUNA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no **CNPJ nº 11.682.398 0001-00**, representada por seu sócio administrador **LUCIANO RIBEIRO DURÃO**, **b) MUNICÍPIO DE LINHARES**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o número 27.167.410/0001-88, sediada na Av. Jones dos Santos Neves nº 1.292, Centro, Linhares/ES, CEP 20.900-902, representado por seu Prefeito Municipal **LUIZ GUERINO ZANON**, **c) CONSELHO ESTADUAL DE CULTURA**, representado pelo Secretário Estadual de Cultura e Presidente do Conselho, José Paulo Viçosi:

CONSIDERANDO que dentre as funções institucionais do Ministério Público está a de promover o inquérito civil e a ação civil pública para proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos (art.129, III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO o que dispõe o art. 5º, §6º da Lei 7.347/85;

CONSIDERANDO o constante no art. 182, “caput”, da CF, bem como os princípios urbanísticos vigentes decorrentes do art. 2º da Lei 10.257/01, dentre os quais o urbanismo é função pública, a função social da propriedade, da justa distribuição dos benefícios e ônus da atividade urbanística (art. 2º, IX, Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01), planejamento e participação popular, além do constante nos no art. 2º, VI, “d” e “g” e XII, ambos do Estatuto da Cidade.

CONSIDERANDO que o art. 36 do Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01 estabelece que a lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados em área



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
3ª Promotoria de Justiça Cível de Linhares

Rua Argemiro Garcia Duarte, n.º 818, Três Barras, – 29.907-260– Linhares-ES
- Tel. (27) 3264-7676 – www.mpes.gov.br

urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Linhares – LC nº11/2012, nos arts. 127 e seguintes define os empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV, ao estabelecer o seguinte: “Art. 127 *Dependerá de elaboração prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo empreendedor, para a obtenção das licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público, os empreendimentos e atividades de impacto, privados ou públicos. Parágrafo Único. Para efeito desta Lei Complementar os empreendimentos ou atividades de impacto são aqueles que: (...) II - tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana; III - prejudiquem o patrimônio cultural, artístico ou histórico do Município; (...).* Art. 128 *São empreendimentos ou atividades de impacto: (...) IV - aqueles que ocupem mais de uma quadra ou quarteirão urbano; (...) Parágrafo Único. O Poder Público poderá propor, mediante lei, outros empreendimentos ou atividades sujeitos à elaboração do EIV, após apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Art. 129 O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: I - adensamento populacional; II - equipamentos urbanos e comunitários; III - uso e ocupação do solo; IV - valorização imobiliária; V - geração de tráfego e demanda por transporte público; VI - ventilação e iluminação; VII - paisagem urbana e patrimônio cultural e natural; VIII - Identificação dos resíduos e suas destinações finais; IX - geração de ruídos e poluentes em geral. (sonora, visual e acústica). (...)* Art. 130 *O Poder Executivo, com base na análise do EIV, poderá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, de medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade. Art. 131 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado. Parágrafo Único. O órgão público responsável pela análise do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão;*

CONSIDERANDO que o Estudo de Impacto de Vizinhança está entre os instrumentos que perfectibilizam o princípio da precaução no Estado Socioambiental;

CONSIDERANDO que o EIV, como expressão do princípio da precaução, avaliará os efeitos positivos e negativos dos empreendimentos e atividades, e, nessa condição, identificará medidas mitigadoras e compensatórias para implantação do empreendimento e, até mesmo, identificar incompatibilidades não mitigáveis;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
3ª Promotoria de Justiça Cível de Linhares

Rua Argemiro Garcia Duarte, n.º 818, Três Barras, – 29.907-260– Linhares-ES
- Tel. (27) 3264-7676 – www.mpes.gov.br

CONSIDERANDO que as licenças urbanística e ambiental, no presente empreendimento, já foram expedidas; não podendo, contudo, ser entendidas como mero ato declaratório de condições pré-existentes, uma vez que a licença urbanística é ato administrativo complexo, tendo uma fase cogente que é a avaliação do impacto;

CONSIDERANDO que o empreendimento objeto do presente termo, denominado “**Loteamento Lagoa Park**”, localiza-se em área de urbana de 304.326,60m² vizinha à Lagoa do Testa – Distrito Sede – Bairro São José, Linhares/ES, e ocupará mais de um quarteirão urbano, bem como implicará repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio paisagístico do Município, uma vez que o empreendimento será localizado nas proximidades de Lagoa do Testa – que é área objeto de Tombamento da Mata Atlântica e seus ecossistemas associados, conforme legislação estadual sobre a matéria, devendo observar a faixa de proteção de 1 km de largura, conforme consta no “IV do Memorial Descritivo”, “item 10”, da Resolução 3/91.

CONSIDERANDO A Resolução No. 03/91 de Tombamento da Mata Atlântica e seus Ecossistemas Associados no Estado do Espírito Santo incluem no Memorial Descritivo das áreas protegidas, conforme destacado anteriormente, “*as lagoas naturais*” como “áreas de proteção integral”, nos termos do item V.1 que elenca os locais e áreas que integra a “Categoria A” da Resolução, onde o “*tombamento tem por objetivo a proteção integral dos recursos naturais, bem como promover a recuperação de áreas degradadas, merecendo, portanto, restrições de uso*”. E, consoante as normas para esta Categoria, “*a forma de licenciamento de atividades e projetos depende diretamente do Conselho Estadual de Cultura, que deve analisar a compatibilidade de projetos com os objetivos do tombamento*”. No entanto, “**o sistema de lagoas existentes no Estado, incluindo “a faixa de proteção de 1 (um) quilômetro de largura”** no entorno e margens das lagoas está entre as área da Categoria B da Resolução 03/91, que são de **USO SELETIVO**. E, nestas áreas, conforme as normas aplicáveis ao tombamento, “*as atividades permitidas serão compensadas pela reserva de áreas destinadas à recuperação florestal e demais formas de vegetação natural, conforme tabela anexa. Os licenciados serão feitos pelos órgãos competentes, sendo estes obrigatórios a enviar ao Conselho Estadual de Cultura, relação completa das atividades por eles licenciadas*”.

CONSIDERANDO aplicável o item V.1 da referida Resolução, segundo o qual “*a forma de licenciamento de atividades e projetos depende diretamente do Conselho Estadual da Cultura, que deve analisar a compatibilidade das propostas com os objetivos do tombamento*”.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
3ª Promotoria de Justiça Cível de Linhares

Rua Argemiro Garcia Duarte, n.º 818, Três Barras, – 29.907-260– Linhares-ES
- Tel. (27) 3264-7676 – www.mpes.gov.br

CONSIDERANDO que não houve prévia análise do projeto de Loteamento Lagoa Park pelo Conselho Estadual da Cultura;

RESOLVEM

Celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO**, com fulcro no par. 6º do art. 5º, da Lei 7.347/85, nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente compromisso visa a realização e aplicação do EIV no empreendimento denominado “Loteamento Lagoa Park”, localizado em área de urbana de 304.326,60m², Lagoa do Testa – Distrito Sede – Bairro São José, Linhares/ES, bem como aplicação das exigências estabelecidas pela legislação estadual relativa ao Tombamento da Mata Atlântica e seus ecossistemas associados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO COMPROMISSO URBANÍSTICO

2.1 Para a implementação do presente TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO, fica o MUNICÍPIO obrigado ao seguinte:

2.1.1 a) Elaboração do termo de referência que servirá de parâmetro à confecção do EIV, a ser analisado pelo CAO/MPEs, para o “Loteamento Lagoa Park”.

Prazo: 30 dias;

2.2 Para a implementação do presente TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO, fica o CONSELHO ESTADUAL DE CULTURA obrigado ao seguinte:

2.2.1 a) Apresentar análise do “Loteamento “Lagoa Park”, com envio de parecer final aos órgãos licenciadores (IEMA e Município) para que integrem as licenças já expedidas. **Prazo: 60 dias;**

2.3 Para a implementação do presente TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO, ficam CBL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. E LUNA EMPREENDIMENTOS LTDA. obrigadas ao seguinte:

2.3.1 a) Elaborar o EIV, incluindo-o no projeto e respectivas licenças.
Prazo: 90 dias a partir da entrega do Termo de Referência;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
3ª Promotoria de Justiça Cível de Linhares

Rua Argemiro Garcia Duarte, n.º 818, Três Barras, – 29.907-260– Linhares-ES
- Tel. (27) 3264-7676 – www.mpes.gov.br

b) Incorporar ao empreendimento “Lagoa Park” as conclusões (compensações e exigências) estabelecidas pelo Conselho Estadual de Cultura como anexo das licenças expedidas, fazendo as alterações registrarias necessárias. **Prazo: 120 dias;**

c) Cumprir integralmente as conclusões do EIV.

Prazo: conforme cronograma de execução das intervenções necessárias e constantes do EIV;

d) Cumprir integralmente as compensações estabelecidas pelo Conselho Estadual de Cultura;

Prazo: conforme constante do parecer do CEC;

e) Averbar no Cartório de Registro de Imóveis a área tombada apontada no parecer do Conselho Estadual de Cultura. **Prazo: 60 dias após a definição da área pelo órgão ambiental.**

f) Proibir a venda dos lotes 11 e 12 da quadra 03, e lotes 09,10, 25 e 26 da quadra 05, até que as exigências estabelecidas pelo Conselho Estadual de Cultura e pelo EIV sejam incorporadas nas licenças urbanística e ambiental já expedidas, bem como no registro do loteamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO DESCUMPRIMENTO DO TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO

3.1 Descumpridas pelo COMPROMISSÁRIO MUNICÍPIO DE LINHARES a obrigação contidas na cláusula 2.1.1 incidirá em multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais);

3.2 Descumprida pelo COMPROMISSÁRIO CONSELHO ESTADUAL DE CULTURA a obrigação contida na cláusula 2.2.1 incidirá em multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais);

3.3 Descumprida pelos COMPROMISSÁRIOS CBL DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. E LUNA EMPREENDIMENTOS LTDA. as obrigações contidas na cláusula 2.3.1 incidirá no seguinte: multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por descumprimento dos itens “a”, “b”, “c” e “d” e “e” e multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por descumprimento do item “f”, que incidirá em cada documento que manifeste a intenção de vender lote, antes do cumprimento das obrigações estabelecidas no presente TCA.

CLÁUSULA QUARTA – DOS EFEITOS DO TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO

4.1 O presente TERMO DE COMPROMISSO URBANISTICO não inibe ou restringe as ações de controle, fiscalização, monitoramento por parte do MINISTÉRIO



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
3ª Promotoria de Justiça Cível de Linhares

Rua Argemiro Garcia Duarte, n.º 818, Três Barras, – 29.907-260– Linhares-ES
- Tel. (27) 3264-7676 – www.mpes.gov.br

PÚBLICO ESTADUAL, não o impedindo de adotar todas e quaisquer medidas cabíveis, em decorrência de eventuais irregularidades contratadas;

CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO JUDICIAL

5.1 A inexecução total ou parcial do presente TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO ensejará a execução judicial das obrigações do documento como título executivo extrajudicial, na forma do disposto no § 6º do artigo 5º, da Lei Federal nº 7.347/85, sem prejuízos de outras medidas.

5.2 Considera-se O COMPROMISSÁRIO inadimplente, total ou parcialmente, a partir do dia seguinte àquele em que deveria ter cumprido a obrigação, independentemente de prévia notificação.

CLÁUSULA SEXTA – DO FORO

6.1 O foro da Comarca de Linhares é o competente para dirimir as questões decorrentes deste TERMO;

CLÁUSULA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

7.1 Obrigam-se os COMPROMISSÁRIOS a publicar o presente instrumento, em sua íntegra, em jornal de grande circulação local;

E por testarem assim devidamente ajustadas e compromissadas, firmam o presente TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que surta os seus efeitos jurídicos efeitos.

Vitória/ ES, 31 de maio de 2012.

WILSON MISSAGIA CALMON
Diretor da CBL Desenvolvimento Urbano Ltda.

MARCIO FAVARATO ABAURRE
Diretor da CBL Desenvolvimento Urbano Ltda.

MUNICÍPIO DE LINHARES
Luiz Guerino Zanon

CONSELHO ESTADUAL DE CULTURA
Secretário Estadual de Cultura e Presidente do CEC
José Paulo Viçosi



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
3ª Promotoria de Justiça Cível de Linhares

Rua Argemiro Garcia Duarte, n.º 818, Três Barras, – 29.907-260– Linhares-ES
- Tel. (27) 3264-7676 – www.mpes.gov.br

GRAZIELA ARGENTA
3º Promotora de Justiça Cível de Linhares

ISABELA DE DEUS CORDEIRO
Promotora de Justiça Dirigente do CAO/MPES

LINDA SUZANA GONÇALVES BRANT
TESTEMUNHA

THIAGO DE SOUZA OLIVEIRA
TESTEMUNHA