



# DIÁRIO OFICIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA NOVA - BA

TERÇA-FEIRA – 04 JUNHO DE 2024 - ANO VI – EDIÇÃO N° 85

Edição eletrônica disponível no site [www.pmcasanova.transparenciaoficialba.com.br](http://www.pmcasanova.transparenciaoficialba.com.br) e garantido sua autenticidade por certificado digital ICP-BRASIL

## PREFEITURA DE CASA NOVA PUBLICA:

- **DECISÃO PROCESSO ADMINISTRATIVO (AMMA) N° 001/2023:** CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA.

**IMPrensa OFICIAL  
UMA GESTÃO LEGAL  
E TRANSPARENTE**

- Gestor(a): Wilker Oliveira
- Praça Dr. Gilson Viana de Castro, S/N, Casa Nova - Bahia
- Tel: (74) 3536-2264



DECISÃO.

**PROCESSO ADMINISTRATIVO AMMA Nº 001/2023**

ACOMPANHAMENTO DE CONDICIONANTES CONTIDAS EM LICENÇA

AMBIENTAL RESOLUÇÃO 12/2019, DE 24 DE JUNHO DE 2019

**INTERESSADA: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA.**

CNPJ(MF) Nº 07.392.618/0001-93

Trata-se o caso sob espécie, de recurso hierárquico manejado pela CONSTRUTORA TERRA SANTA.

Através de recurso hierárquico, a recorrente objetiva atacar decisão proferida pela Superintendência da AMMA, que teria revogado licença ambiental de empreendimento imobiliário denominado “Enseada das Dunas I”.

Em sua peça recursal, a parte recorrente alegou que: i) teria havido suposto crime de desobediência e improbidade administrativa cometida pela Superintendência da AMMA, ao ter editado a Resolução N.º 0021/2024, e que esse ato teria descumprido ordem judicial emanada dos autos do Processo N.º 8031839-23.2022.8.05.0000; ii) ausência do devido processo legal que precedeu a revogação da licença ambiental do empreendimento denominado “Enseada das Dunas I”; iii) infração ao direitos fundamentais da empresa, tais como propriedade, liberdade e segurança jurídica; iv) inexistência de intempestividade de sua peça defensiva.

Em que pese tais argumentos, ponto de início que este Município de Casa Nova/BA, por meio de sua Agência Municipal de Meio Ambiente, chegou a conceder para a recorrente a licença ambiental para implantação do Loteamento “Enseada das Dunas” em 24/05/2019, tendo naquela ocasião explicitado inúmeras condicionantes as quais haveriam de ter sido todas cumpridas e atendidas, como inclusive se pode perceber ao foliar a Resolução N.º 12/2019.

Como foi do amplo conhecimento da própria recorrente, a AMMA, através de trabalho interno e de campo, constatou que várias das condicionantes contidas na

**CNPJ/MF 13.691.811/0001-28**

**Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000**



Resolução N.º 12/2019 não haviam sido cumpridas ou tampouco executadas pela CONSTRUTORA TERRA SANTA, dentre elas as seguintes:

*“III – Não execução e não apresentação perante a AMMA – Casa Nova, do PGRS – Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;*

*IV – Não foi executada e por conseguinte não foi apresentada qualquer comprovação de construção do Sistema de Captação das águas pluviais, constituído por drenos superficiais destinados a transportar referidas águas para a rede de drenagem natural do terreno;*

*V – Não foi executada como previsto, compensação ambiental, realizando a recuperação da área do lixão da sede do Município de Casa Nova;*

*VI – Não foi constatado e/ou executado o sistema que possibilite que os afluentes líquidos procedentes dos sanitários que serão implantados e canalizados para fossa séptica, que deveria ser esvaziada quando o volume de efluentes líquidos presentes em seus interior ultrapassam 90% (noventa por cento) da sua capacidade volumétrica;*

*VII – Não foi executado ou apresentado qualquer Projeto que possibilite o controle rigoroso da emissão atmosférica, (poeira, fumaça e outros, emissões sonoras e de ruídos, emissões de gases, de odores e etc), durante a implantação do empreendimento, mediante cláusulas contratuais que estabeleçam a obrigatoriedade de cumprimento da legislação ambiental dos profissionais que trabalharão nas obras e fiscalização contínua por parte do empreendedor;*

...

*IX – Não apresentou cópia de contrato firmado com a COELBA, para possibilitar o fornecimento de energia elétrica para o empreendimento, já que não existia rede para o local do loteamento;*

*X – Não apresentou e não firmou contrato firmado com a SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Casa Nova;*

*XI – Não promoveu a implantação ou elaboração de Projetos inerentes às vias de acesso adequadas ao Loteamento, que deveriam articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia local;*

**CNPJ/MF 13.691.811/0001-28**

**Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000**



*XII – Não apresentou proposta de reservar e doar área non aedificandi destinada a equipamentos urbanos que seria representado pela doação de uma área do loteamento para construção de uma unidade escolar.*

*XIII – apresentar documento que comprovasse a ANUÊNCIA da SPU – Secretaria de Patrimônio da União, quanto a implantação do empreendimento, no PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS.”*

Revedo os autos do processo administrativo, percebo que referida licença fora concedida há quase 05 (cinco) anos atrás, e que referidas condicionantes não foram sequer atendidas. Além disso, percebo ainda que quando da edição da Resolução N.º 12/2019, que naquela ocasião versou sobre a dita licença, nela, através de seu Artigo 4º, categórica e expressamente se restou consignado que caberia exclusivamente ao empreendedor obter a anuência e/ou autorização das outras instâncias no âmbito do Governo Federal e do Estadual, para que a mesma alcançasse seus efeitos legais.

Note-se que do relatório em que se teria constatado o não atendimento das referidas condicionantes, a AMMA oportunizou sim o amplo direito de defesa, de que trata o Inciso LV, do Artigo 5º, da Constituição da República, e isso próprio foi reconhecido pela recorrente, já que desse relatório a mesma chegou a apresentar defesa administrativa, a qual fora reputada como intempestiva pelo fato de ter sido apresentada na data de 18/08/2023, quando o prazo fatal seria 15/08/2023.

Tanto foi assim que na primeira página de sua defesa reputada como intempestiva a recorrente arguiu o seguinte:

*“Esta missiva é tempestiva. Isto porque, apesar do Processo Administrativo ter sido instaurado em 31/06/2023, como consta na assinatura do Relatório da AMMA, contudo, a Construtora Terra santa só recebeu pelo correio em 31/07/2023, vencido apenas hoje, 15/08/2024, o prazo de 15 dias, como demonstramos a seguir.”*

Ora, por essa simples linha de argumentação a própria recorrente reconheceu que não somente o devido processo legal, como também o amplo direito de

**CNPJ/MF 13.691.811/0001-28**  
**Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000**



defesa, foram ambos oportunizados pela AMMA, já que do contrário, jamais teria ela feito menção a existência de processo administrativo ou tampouco questionado tempestividade de sua defesa administrativa.

Por essa toada, de logo evidencia que o ponto que toca sobre ausência do devido processo legal, de sua peça recursal é manifestamente improcedente, já que a própria recorrente o reconheceu como oportunizado, ao pontuar em sua própria defesa que “(...) apesar do Processo Administrativo ter sido instaurado em 31/06/2023”.

Torna-se injusto e desrazoável também discernir a recorrente que não fora oportunizada a ampla defesa, já que ela própria o exerceu tal direito ao ter apresentado defesa administrativa, ainda que intempestiva.

Ainda que a recorrente tenha questionado a tempestividade de sua defesa, observa-se que tal questionamento representou como inócuo, já que a AMMA, quando de sua apreciação, enfrentou todo o mérito arguido, e isso próprio ficou explicitado quando da própria edição da Resolução N.º 0021/2024, de 15/03/2024, da lavra do Superintendente da Agência Municipal de Meio Ambiente de Casa Nova/BA:

*“CONSIDERANDO que mesmo tendo sido apresentada de forma INTEMPESTIVA, a manifestação/defesa, se até a outros aspectos que não os do objeto do Processo Administrativo em tela, e assim, não apresenta contraditório a nenhum dos pontos levantados pela equipe técnica da AMMA-CASA NOVA, como que concordando em face do seu silêncio, com as constatações de não cumprimento das condicionantes contidas na Licença Ambiental expedida.*

*CONSIDERANDO que na defesa apresentada intempestivamente, pontua a empresa, quase que exclusivamente sobre um único ponto, afirmando categoricamente, que não existiria na Resolução N.º 12/2019, qualquer condicionante que a obrigasse a proceder com recuperação da área do Lixão da sede da cidade, o que não é verdade, pois que tal existência está estampada e registrada no ITEM V das referidas condicionantes, como facilmente verificável no inteiro teor da Resolução.*

**CNPJ/MF 13.691.811/0001-28**

**Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000**



*CONSIDERANDO que a Resolução 12/2019, de 4 de maio de 2019, expedida pela AMMA-CASA NOVA, em seu Art. 2º dita que: “O NÃO CUMPRIMENTO DAS CONDICIONANTES CONTIDAS NESTA LICENÇA AMBIENTAL IMPLICARÁ NA SUA REVOGAÇÃO E NA APLICAÇÃO DAS SANÇÕES E PENALIDADES PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL, SEM PREJUÍZO DE OUTRAS SANÇÕES CABÍVEIS.”*

...

*Art. 1º – Fica REVOGADA a LICENÇA AMBIENTAL concedida por meio da RESOLUÇÃO N. 12/2019, à empresa CONSTRUTORA TERRA SANTA (...)*

Como se percebe, nitidamente a AMMA abordou e analisou mesmo diante da intempestividade ponto a ponto arguido pela recorrente, não tendo havido por essa razão qualquer ilegalidade ou tampouco impropriedade em seu julgamento.

Mais a mais, ainda que tenha a recorrente também arguido em sua peça recursal suposta existência de infração a direitos fundamentais, tais como liberdade, propriedade, etc., entendo que isso não merece prosperar, já que no entendimento da mestre MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO, através de obra de sua lavra “Existem inúmeros exemplos de atos administrativos em que a lei reserva para a Administração Pública a apreciação do mérito (entendido como oportunidade e conveniência): a revogação de ato discricionário e precário, como a autorização e a permissão de uso de bem público; a dispensa, sem justa causa, de servidor celetista; a alteração e a rescisão unilaterais de contratos administrativos; o deferimento ou indeferimento de determinados tipos de afastamento dos servidores públicos; a revogação do procedimento licitatório; a decisão sobre a execução direta ou indireta de serviços e obras; a revogação de licença para construir, por motivo de interesse público; e tantas outras hipóteses que podem ser facilmente extraídas do Direito positivo.” (“Direito Administrativo”, Ed. Forense, 31ª ed., p. 298) (destaque e grifo meu)

E ainda assim, porque não é concebível prevalecer matérias de interesse privado como liberdade ou tampouco propriedade de uma empresa em particular, quando o próprio interesse público, ou seja, o coletivo se encontra em debate, como é o caso de

CNPJ/MF 13.691.811/0001-28

Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000



uma licença ambiental. Torna-se inegável que o caso sob espécie transcende na órbita pública, prevalecendo a supremacia do interesse público frente ao privado.

Note-se ainda que a dita licença ambiental não fora caçada ou interrompida de forma imotivada, mas sim revogada pelo simples fato da parte que seria a principal interessada, no caso a própria recorrente, não ter cumprido ou tampouco atendido inúmeras condicionantes que foram consignadas desde a data de emissão da dita licença.

Ainda que o egrégio Tribunal de Justiça da Bahia, por meio de decisão exarada nos Autos do Processo N.º 8031829-23.2022.8.05.0000, tenha autorizado a continuidade da obra e comercialização de lotes do empreendimento Enseada das Dunas I, percebe-se que as supostas irregularidades apresentadas pelo Ministério Público da Bahia foram supervenientes a isso, e dada a seriedade dos problemas levantados, era de rigor a averiguação “in loco” e a tomada de medidas dentro do juízo de autotutela conferido ao Município de Casa Nova/BA.

Observe-se que essa possibilidade possuiu lastro nas Súmulas 346 e 473 do STF, as quais não facultam, mas sim exigem da Administração Pública o dever de corrigir seus próprios atos quando eivados de ilegalidade. Vejamos:

*"O Supremo Tribunal já assentou que diante de indícios de ilegalidade, a Administração deve exercer seu poder-dever de anular seus próprios atos, sem que isso importe em contrariedade ao princípio da segurança jurídica. Nesse sentido, as súmulas 346 e 473 deste Supremo Tribunal: 'A administração pública pode declarar a nulidade dos seus próprios atos' (Súmula 346). 'A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial' (Súmula 473)." (AO 1483, Relatora Ministra Cármen Lúcia, Primeira Turma, julgamento em 20.5.2014, DJe de 3.6.2014)*

CNPJ/MF 13.691.811/0001-28  
Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000



Dentro do exercício de autotutela, revestido sob a forma do Decreto Municipal N.º 312/2023, o Município de Casa Nova/BA adotou cautela ao suspender a licença de construção e a licença de aprovação do Loteamento ENSEADA DAS DUNAS I, para que com isso não houvesse dano efetivo à coletividade e principalmente aos futuros adquirentes de lotes desse empreendimento enquanto não se restassem esclarecidas todas as supostas irregularidades que foram enunciadas pelo Ministério Público da Bahia.

Assim também o fez o Município de Casa Nova/BA fundado no princípio constitucional da supremacia do interesse público frente ao privado, pois que de acordo com o magistério da mestra MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO, através de obra de sua lavra:

*“Para assegurar-se a autoridade da Administração Pública, necessária à consecução de seus fins, são-lhe outorgados prerrogativas e privilégios que lhe permitem assegurar a supremacia do interesse público sobre o particular. Isto significa que a Administração Pública possui prerrogativas ou privilégios, desconhecidos na esfera do direito privado, tais como a autoexecutoriedade, a autotutela, o poder de expropriar, o de requisitar bens e serviços, o de ocupar temporariamente o imóvel alheio, o de instituir servidão, o de aplicar sanções administrativas, o de alterar e rescindir unilateralmente os contratos, o de impor medidas de polícia. Goza, ainda, de determinados privilégios como a imunidade tributária, prazos dilatados em juízo, juízo privativo, processo especial de execução, presunção de veracidade de seus atos.” (“Direito Administrativo”, p. 130, 31ª ed., Ed. Forense)*

Com base no exercício de autotutela, do poder de polícia, e da supremacia do interesse público frente ao privado, o Município de Casa Nova/BA chegou a suspender licenças relativas ao empreendimento imobiliário da recorrente para se permitir uma investigação administrativa dos fatos.

CNPJ/MF 13.691.811/0001-28

Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000





Observe-se que tudo isso se encontrou esclarecido nos motivos que levaram à edição do Decreto Municipal N.º 312/2023, senão vejamos os trechos abaixo colacionados:

*“CONSIDERANDO que o Ministério Público do Estado da Bahia, por meio das Promotoras de Justiça lotadas na Comarca de Casa Nova, enviou ao MUNICÍPIO*

*DE CASA NOVA e ao CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CASA NOVA, a Recomendação Administrativa de N.º 01/2022, tratando de solicitação de adoção de*

*medidas que dizem respeito à expedição de alvará de implantação de Loteamento e*

*de Ato de aprovação do Loteamento intitulado de Enseada das Dunas, que segundo sua ótica, podem ter sido emitidos sem que fossem observadas vários dispositivos legais*

*relacionados ao parcelamento do solo urbano;*

*CONSIDERANDO que cabe aos agentes públicos, observar quaisquer dispositivos legais quando da execução de suas tarefas, em face do princípio constitucional da Legalidade, dele não podendo se afastar, devendo quando necessário,*

*exercendo o juízo de autotutela, e em face do interesse público existente, podendo inclusive para tanto utilizar-se dos meios legais que lhes são postos à disposição, apurar*

*fatos, buscando a verdade real, com o intuito de corrigir falhas e irregularidades que*

*eventualmente tenham ocorrido em algumas etapas de procedimentos administrativos que lhes são inerentes, embasado e fundamentado até pelo inteiro teor da Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal, que estabelece:*

...

*Art. 6º- Ficam suspensos os efeitos do Alvará de Loteamento N.º002/2019, de 12 de Novembro de 2019, e do Ato de Aprovação do Loteamento Enseada das Dunas, datado de 20 de Maio de 2021, para que se possa apurar no prazo de **máximo de***

CNPJ/MF 13.691.811/0001-28

Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000



*90(noventa) dias, se houve a inobservância na lavratura de tais atos, da Lei N.º 6.766/79, arts. 3º, caput e parágrafo único, V, e 2º, §5º.*

...

*Art.8º - Após a apuração realizada de conformidade na apuração estabelecida no artigo anterior, se efetivamente forem constatadas irregularidades na concessão do alvará e aprovação do Loteamento Enseada das Dunas, fica determinada a instalação de Processo Administrativo, assegurando o contraditório e a ampla defesa aos interessados, para que ao final, sejam tomadas as medidas legais cabíveis.”*

Como se pode observar, o Município de Casa Nova/BA foi responsável e cuidadoso para com o caso sob espécie, pois que mesmo em face da supremacia do interesse público e do exercício do poder de polícia a ele conferido, houve determinação para que se suspendesse licenças para que se houvesse a devida apuração, e somente após tal averiguação é que seria formalizado o devido processo legal com a oportunidade da ampla defesa para a recorrente.

Ainda que se tenha alegado suposto prejuízo econômico, o Município de Casa Nova/BA jamais poderia colocar o interesse privado da recorrente sob o público, em face da supremacia deste último, e por isso optou naquela ocasião por suspender licenças e a partir disso investigar todos os atos administrativos que derivaram na autorização para se construir, dada a gravidade dos fatos levantados pelo Ministério Público da Bahia, os quais mereciam plena atenção e aferição in loco.

Convém também destacar que quando da edição do Decreto Municipal N.º 312/2023, o Município de Casa Nova/BA consignou em seu Artigo 9º o seguinte:

*“Art. 9º - Fica determinado aos servidores encarregados dos atos de requerimentos no âmbito da Prefeitura de Casa Nova, e de pedidos de parcelamento de áreas urbanas,*

CNPJ/MF 13.691.811/0001-28  
Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000



*que sejam observadas todas as normas legais aplicáveis à espécie, e que em sendo constatadas irregularidades, sejam aplicadas as penalidades cabíveis, a exemplo de advertências, aplicação de multas, embargos e até demolição de construções comprovadamente irregulares, se assim for o caso.”*

O intuito de tal determinação não se restringiu a tão somente averiguar, mas também de punir todos os servidores que, dada a desconcentração de funções e de atribuições do Prefeito para diversos Secretários Municipais, Chefes de Departamento, Gerentes, Diretores, etc., para alcance da eficiência administrativa, chegaram a cometer irregularidades, e desse modo não deixar absolutamente ninguém impune.

E de outra forma não haveria de ser, uma vez que em sendo o Prefeito Municipal a autoridade competente para administrar todo o Município, jamais ele conseguiria converter sua administração em eficiência sem a delegação ou mesmo sem a desconcentração de competências para outros servidores, até porque não é ele quem analisa projetos de engenharia e nem tampouco empreendimentos urbanos, pois que tal instrumento é procedido por setor competente próprio, que é a figura responsável para subsidiar o ato administrativo final.

Mesmo diante dessa suspensão, a AMMA posteriormente revogou a licença que anteriormente havia concedido pelo fato da principal interessada, qual seja, a recorrente, não ter cumprido e nem tampouco atendido as condicionantes impostas desde a data de sua emissão, como anteriormente restou aqui demonstrado.

Mesmo diante de todos os argumentos acima expostos, os quais nitidamente demonstram a lisura e a legalidade dos atos propagados pelo Município de Casa Nova/BA, cumpre de outra banda também esclarecer que a matrícula cartorária aonde se encontra registrado o Loteamento “Enseada das Dunas I”, no caso a matrícula 11.664, encontra-se atualmente bloqueada por ordem do Poder Judiciário, que pode ser visualizada nos autos do Processo N.º 8000051-92.2023.8.05.0052.

**CNPJ/MF 13.691.811/0001-28**

**Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000**



Observe-se que o Poder Judiciário, em sede de decisão exarada nos autos do Processo N.º 800051-92.2023.8.05.0052, determinou o bloqueio de tal matrícula cartorária em decorrência dos argumentos levantados pelo Ministério Público da Bahia através da Recomendação N.º 01/2022. Vejamos um trecho:

*“De fato, assiste razão ao Ministério Público da Bahia, pois, como bem salientou, a Lei 36/03 sancionada pela Câmara Municipal de Casa Nova, versa tão somente acerca da criação de área de lazer pública e sua respectiva denominação. De modo que a declaração informando que o referido imóvel trata-se de perímetro urbano não contém respaldo algum, visto que a Lei 36/03 não dispõe acerca da descaracterização urbana.*

*Desta feita, entendo necessário o bloqueio da matrícula do loteamento a fim de resguardar direitos de terceiros de boa-fé, bem como, de eventuais danos irreparáveis provenientes de catástrofes ambientais.*

*Ressalte-se que não há perigo de irreversibilidade do provimento, pois se trata de garantir o exercício de um direito, além do fato de a decisão poder ser contornada pelas partes ou pelo Juízo.*

*Assim **DETERMINO** o bloqueio da matrícula 11.664, onde está registrado o loteamento, denominado Loteamento Enseada das Dunas I, e de eventuais matrículas subjacentes do loteamento até o saneamento das irregularidades identificadas, até nova decisão judicial, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais)”*

Forte nessas razões é que julgo IMPROVIDO o recurso em tela, mantendo a decisão proferida pela AMMA em todos os seus termos.

Gabinete do Prefeito, em 04 de junho de 2024.

WILKER  
OLIVEIRA  
TORRES:926662  
72591

Assinado de forma  
digital por WILKER  
OLIVEIRA  
TORRES:92666272591  
Dados: 2024.06.04  
14:09:39 -03'00'

WILKER OLIVEIRA TORRES  
Prefeito do Município

CNPJ/MF 13.691.811/0001-28

Praça Doutor Gilson Viana de Castro, S/N – Centro – Casa Nova/Bahia – CEP 47.300-000