



# DIÁRIO OFICIAL

## PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA NOVA - BA

SEGUNDA-FEIRA – 08 DE ABRIL DE 2024 - ANO VI – EDIÇÃO Nº 49

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:

- **DECRETO Nº 423/2024:** REVOGA ALVARÁ DE IMPLANTAÇÃO E DE ATO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO ENSEADA DAS DUNAS.

**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



Decreto n.º 423/2024. De 08 de abril de 2024.

**EMENTA:** Revoga Alvará de Implantação e de Ato de Aprovação do Loteamento Enseada das Dunas e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Casa Nova, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais e;

**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, pois que a área não encontrava-se encravada em Zona Urbana ou em Zona de Expansão Urbana, locais onde podem ser instalados loteamentos, e também porque, a área estaria inserida em Zona de APP – ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE, pois que na mesma existem DUNAS.

**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:

**“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,**

CNPJ/MF 13.691.811/0001-28

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

[www.casanova.ba.gov.br](http://www.casanova.ba.gov.br)



## **RESPEITADOS OS DIREITOS ADQUIRIDOS, E RESSALVADA, EM TODOS OS CASOS, A APRECIÇÃO JUDICIAL”**

**CONSIDERANDO** que o Poder Executivo, por meio do Decreto Nº 312/2023, de 24 de Janeiro de 2023, atendendo as solicitações e recomendações do Ministério Público da Bahia, determinou a suspensão e efeitos do Alvará de implantação do 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, bem como criou Comissão de Sindicância para a apurar a legalidade dos atos que emitiram os documentos acima citados.

**CONSIDERANDO** que referida Comissão apresentou ao final dos trabalhos Relatório incluso no Processo Administrativo de Sindicância Investigativa N.º 0001/2023-SIVE, tendo a seguir remetido à empresa Construtora Terra Santa, proprietária do Loteamento Enseada das Dunas, cópia do mesmo, para que apresentasse as manifestações e defesa que achasse pertinente, concedendo-lhe o prazo de 15 dias para tanto.

**CONSIDERANDO** que a Comissão chegou, dentre outras às seguintes conclusões, relacionadas em seu relatório:

**“Conforme ficou constatado pelas entrevistas e também conforme DECLARAÇÃO acostada ao presente processo administrativo, da lavra do responsável pelo setor de tributos da Prefeitura de Casa Nova, o empreendimento não paga IPTU, como deveria se acaso fosse encravado em zona Urbana, pois que arrecadam e pagam imposto perante o INCRA, como se a Zona Rural pertencesse.**

**A comissão constatou também, que na região não existe conglomerado de casas, pois o que predomina é a construção de algumas barracas que vendem bebidas e comidas, para os frequentadores do local, que a princípio para ali se deslocam para fazer turismo, em especial nos finais de semana.**

**Além disto, não existe nenhum serviço público instalado, não tem transporte público, Correios, farmácias, supermercados, lojas, açougues, bancos, agentes credenciados, energia elétrica, serviço de abastecimento de água, não possui escolas, prédios públicos, arruamento, serviço de esgotamento sanitário, posto de saúde, ou qualquer outro indicativo de que no local já existiu ou exista aglomeração de pessoas formando núcleo urbano.**

**Em diligência solicitada ao Secretário de Gestão e Planejamento, o mesmo requereu da AMMA- Agência Municipal do Meio Ambiente, que informasse qual**



a situação do Loteamento Enseada das Dunas, quanto ao que diz respeito à Licença Ambiental.

Conforme cópia do ofício contendo a resposta, (doc anexo) verifica-se que quando da concessão da referida Licença, foram impostas várias condicionantes, as quais na sua grande maioria, não foram cumpridas as exigências contidas no documento, estando a referida passível de cancelamento.

Tomamos conhecimento que o Poder Judiciário, em atendimento a recomendações do Ministério Público, determinou o BLOQUEIO da Matrícula 11.664, onde está registrado o Loteamento Enseada das Dunas e de eventuais matrículas subjacentes do loteamento, até que sejam sanadas, as irregularidades identificadas pelo órgão ministerial. (Cópia de decisão em anexo)

Registre-se, que foi apresentado ao Secretário de Obras do Município, desde 10 de Novembro de 2022, pedido de prorrogação do Alvará de Licença do Loteamento Enseada das Dunas, mas o mesmo foi INDEFERIDO, estando no momento o referido empreendimento sem Licença para realizar qualquer obra ou serviço no local. (cópia em anexo). O Alvará anterior encontra-se vencido desde Novembro de 2022.

Da mesma forma tivemos acesso ao RELATÓRIO TÉCNICO N.º20/2022-CIGEO/CEAMA, do Ministério Público do Estado da Bahia, assinado pela Geóloga Rousyana Gomes de Araújo, Assessora Técnica Pericial, e por Fabrine dos Santos Lima – Geógrafa, Assessora Técnica Pericial, lotadas respectivamente no CEAMA/MPBA e no CIGEO-CEAMA/MPBA, onde apresentam substanciais informações a análises, contrapondo-se a Laudo apresentado em Agravo de Instrumento que tramita no Tribunal de Justiça de Bahia, que trata sobre o tema e anexado pelos proprietários do Loteamento Enseada das Dunas, e onde concluem que em especial o mesmo está assentado em APP – Área de Proteção Permanente, pois que em região de DUNAS, além de outras irregularidades. (cópia do Laudo em Anexo).

Assim, por tudo quanto exposto esta Comissão constatou que a área onde está encravado o Loteamento Enseada das Dunas não está localizada em zona urbana ou de expansão urbana, pois assim não consta no Plano diretor da cidade do Município de Casa Nova, e sequer de qualquer Lei Especial que assim tenha determinado, pois que se existisse deveria preencher ainda os requisitos da Lei N.º 6.766/79, em especial quanto ao que determinado nos seus artigos 3º e 4º.

Verifica-se que a assinatura posta pelo gestor municipal na Declaração datada de 13 de Junho de 2018, ocorreu porque o mesmo foi induzido a erro, por conta de interpretação equivocada do teor da Lei N.º 036/03 de 14 de Novembro de 2033, que tão somente cuidou de dar denominação a uma área, sem que apresentasse os elementos necessários e exigidos na legislação federal retro mencionada, para criar Zona Urbana ou de expansão urbana.”



**CONSIDERANDO** que a empresa apresentou defesa, mas trata somente de forma genérica sobre o tema, e não apresenta sequer qualquer tipo de fundamentação que justifique a razão de não ter acatado e providenciado sanar as **CONDICIONANTES** impostas pela Agência Municipal do Meio Ambiente, quando da expedição da Licença Ambiental do empreendimento, e que conforme texto integrante do mesmo, importaria em cancelamento da mesma

**CONSIDERANDO** que no referido Decreto 312/2023, de 24 de Janeiro de 2023, em seu artigo 10º, o Poder Executivo Municipal, já havia tornado sem efeito, a Declaração Administrativa, datada de 3 de Junho de 2018, que reconheceu o imóvel denominado Sítio Cruzeiro, como localizado em perímetro de urbanização específica, lavrada na ocasião com base no inteiro teor da Lei Municipal 036/03, que Criou o Balneário Dunas do Velho Chico.

**CONSIDERANDO** que a Agência Municipal do Meio Ambiental de Casa Nova, instaurou o Processo Administrativo N.º 001/2023, que teve como objeto a apuração e acompanhamento do cumprimento ou não, por parte da Empresa Construtora Terra Santa Ltda, das **CONDICIONANTES** contidas na concessão de Licença Ambiental expedida em 24 de maio de 2019, por meio da Resolução 12/2019, que teve como atividade a implantação do Loteamento Enseada das Dunas, às margens do Rio São Francisco, no Interior do Município;

**CONSIDERANDO** que ao final do procedimento, a Agência Municipal do Meio Ambiente -AMMA de Casa Nova, expediu a Resolução N.º 0021/2024, de 15 de Março de 2024, que em seu Art. 1º determina:

**Art. 1º - Fica REVOGADA a LICENÇA AMBIENTAL concedida por meio da RESOLUÇÃO N.12/2019 à empresa CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA., CNPJ(MF) N.º 07.392.618/0001-93, com endereço na Rua Dr. José Peroba, nº325, Sala 406, Bairro STIEP – CEP 41770-235, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, que teve como atividade a implantação do Loteamento Enseada das Dunas, às margens do Rio São Francisco, no interior do Município, em face do não cumprimento das **CONDICIONANTES** contidas na mesma, como justificado nos**



**CONSIDERANDOS** acima especificados e com fundamento no art. 2º da referida norma.

**CONSIDERANDO** que enumerou no bojo da citada Resolução 0021/2024 que a revogação se deu porque não foram cumpridas as seguintes exigências contidas no ato da concessão da Licença Ambiental:

**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 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 da energia elétrica par o empreendimento, já que não existia rede para ao 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;

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.

**CONSIDERANDO** que a Resolução 12/2019, de 24 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”.

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Com fundamento em todas as considerações acima expostas, e em especial pelo fato de ter sido revogada a Licença Ambiental à Construtora Terra Santa Ltda, para o empreendimento Loteamento Enseada das Dunas, por meio da Resolução n.º 021/2024, expedida pela Agência Municipal do Meio Ambiente-AMMA de Casa Nova em 15 de Março de 2024, fica **REVOGADO** o Alvará de Loteamento N.º 002/2019, de 12 de novembro de 2019, bem como o ATO de Aprovação do Loteamento Enseada das Dunas, em atenção e com base na Súmula N.º473 do Supremo Tribunal Federal.

**Art. 2º** - Fica definitivamente tornada sem efeito e **REVOGADA** a Declaração Administrativa, datada de 3 de Junho de 2018, que reconheceu o imóvel denominado Sítio Cruzeiro, como localizado em perímetro de urbanização específica, lavrada com base no teor da Lei Municipal 036/03, que tão somente criou e denominou a área como Balneário Dunas do Velho Chico.

CNPJ/MF 13.691.811/0001-28

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

[www.casanova.ba.gov.br](http://www.casanova.ba.gov.br)

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



# DIÁRIO OFICIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA NOVA - BA

SEGUNDA-FEIRA  
08 DE ABRIL DE 2024  
ANO VI – EDIÇÃO Nº 49

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



**Art. 3º.-** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Art. 4º -** Registre-se, publique-se e que seja também dado ciência da presente diretamente à empresa interessada, bem como ao Ministério Público do Estado da Bahia – Promotoria Pública em Casa Nova – Ba.

**Gabinete do Prefeito do Município de Casa Nova,** Estado da Bahia, em 08 de abril 2024.

**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

[www.casanova.ba.gov.br](http://www.casanova.ba.gov.br)

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