



Prefeitura Municipal de Rio Bananal
Avenida 14 de Setembro, 887
CNPJ 27.744.143/0001-64

AFIXADO NO MURAL
DA PREFEITURA

EM 07/07/2022

Responsável

DECRETO Nº 2354 DE 07 DE JULHO DE 2022

APROVA LOTEAMENTO
DENOMINADO "PELLA"

O PREFEITO MUNICIPAL DE RIO BANANAL, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com as disposições contidas nas disposições da Lei Federal 6766/79 e Lei Complementar Municipal nº 007/2011.

DECRETA:

Art.1º Fica aprovado, de conformidade com os processos administrativos nº 4115/14; 7515/15 e 6720/2017, de propriedade dos loteadores **ATILIO PELLA**, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 035.896.687-68, residente na Av. Almirante Barroso, nº 58, Bairro Nova Teixeira, Teixeira de Freitas/BA; **JOSE CESAR PELLA**, brasileiro, casado, agricultor, portador do CPF nº 557.973.587-53, residente na Av. 14 de Setembro, nº 645, centro, Rio Bananal/ES; **JOSE MARIA PELLA**, brasileiro, casado, agricultor, portador do CPF de nº 451.597.187-53 e RG nº 324.401-ES, residente na Rua Bom Pastor, nº 59, Cariacica/ES, denominado **Loteamento "PELLA"**, localizado no Bairro Santo Antônio e São Sebastião, no Município de Rio Bananal, Estado do Espírito Santo, constituído por um terreno urbano, medindo 312.726.83m² (trezentos e doze mil, setecentos e vinte e seis metros e oitenta e três décimos quadrados), confrontando-se e seus diversos lados com: João Benito Calimam, Adalberto Pagoto Fardin, Leomar Tadeu Cipriano, Gelson Campi, Rio Bananal, Pedro José Selettrini, José Maria Capelini, de conformidade com a matrícula nº3661, livro 2 do CRI de Rio Bananal/ES.

§1º Da área descrita no "caput" são destinados área livre de uso público 11.317,59m², (onze mil, trezentos e dezessete metros e cinquenta e nove décimos quadrados), área de equipamentos comunitários 14.129,34 m² (quatorze mil cento e vinte e nove metros e trinta e quatro décimos quadrados), área de vias públicas 48.440,65 m² (quarenta e oito mil, quatrocentos e quarenta metros e sessenta e cinco décimos quadrados), totalizando 73.887,58 m² (setenta e três mil, oitocentos e oitenta e sete metros e cinquenta e oito décimos quadrados) de áreas públicas, sem ônus, a Prefeitura Municipal, pelos proprietários.

§2º A área total do loteamento denominada área dos quarteirões, destinada à venda é de 137.146,21 m² (cento e trinta e sete mil, cento e quarenta e seis metros, e vinte e um décimos quadrados).

§3º A área total do loteamento denominada área de preservação permanente é de 7.674,85 m², (sete mil, seiscentos e setenta e quatro metros e oitenta e cinco décimos quadrados).



Art.2º O loteamento de que trata o presente Decreto é aprovado mediante as condições constantes do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta firmado pelos proprietários, Município e Ministério Público Estadual, cuja cópia segue anexo ao presente.

Art.3º As obrigações decorrentes da Lei Complementar nº007/2011, além das já fixadas, que o proprietário do loteamento propõe-se a cumprir, serão executadas na forma da referida Lei, deste decreto e mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal de Rio Bananal.

Art.4º O presente loteamento ficará registrado na Secretaria Municipal de Obras.

Art.5º Na área onde encontra-se implantado o loteamento aprovado, inexistem quaisquer direitos reais previstos no artigo 1.255 do Código Civil Brasileiro.

Art.6º Dentro dos prazos previstos no cronograma de execução das obras os proprietários, comprometem-se em adotar todos os procedimentos legais nela fixados, sob pena, de revogação do presente Decreto de aprovação do loteamento.

§1º Os proprietários do loteamento de que trata este Decreto ficam obrigados, sob pena, de revogação do presente ato, a cumprir no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da aprovação do loteamento o competente registro no CRI deste Município.

§2º Ocorrendo à hipótese de que trata o art.38 da Lei 6.766/79 do presente artigo, deverão os adquirentes de lotes proceder na forma estabelecida pela citada Lei.

§3º Transcorridos os prazos fixados no cronograma de execução de obras, para a realização das obras de infraestrutura assumidas no termo de compromisso, o promitente comprador deverá suspender o pagamento das prestações ao promitente vendedor, passando a depositá-las em nome e a disposição da Prefeitura Municipal de Rio Bananal, em estabelecimento bancário por ela indicado, desde que tenha sede ou agencia no Município. O recibo de depósito valerá como quitação de prestação contratual depositada para todos os efeitos.

§4º Ao adotar o procedimento de que trata o §1º deste artigo, os loteadores requererão, no mesmo ato, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que se cumpra o disposto no art.22 da Lei Federal nº6.799 de 19 de dezembro de 1979, obedecidas as normas do art. 19, especialmente de seu §5º.

§5º Os loteadores obrigam-se a cumprir e respeitar todos os termos emanados da Lei Municipal Complementar 007/2009, da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e do termo de compromisso firmado, sob pena, de revogação da aprovação do loteamento.

§6º A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias, praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos



Prefeitura Municipal de Rio Bananal
Avenida 14 de Setembro, 887
CNPJ 27.744.143/0001-64

comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovado.

Art. 7º Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelos loteadores com respeito as obras de urbanização começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

Art. 8º O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, em nome do Município de Rio Bananal dos imóveis referentes área de equipamentos comunitários e área livre de uso público, descritas no art. 1º §1º.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se.

Gabinete do Prefeito Municipal de Rio Bananal, Estado do Espírito Santo, aos sete (07) dias do mês de julho (07) de dois mil e vinte dois (2022).


EDIMILSON SANTO ELIZIÁRIO
Prefeito Municipal

Registrado e publicado na Secretaria Municipal de Administração, na data supra.



SIMONE CESCNETTO MARSÁGLIA GIUBERTI
Secretária Municipal de Administração



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Promotoria de Justiça Geral de Rio Bananal - ES

Rua João Cipriano, 850, Centro, CEP 29.920-000 - Rio Bananal - ES - Tel.: 27-3265-1277 - www.mpes.mp.br

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, representado neste ato pelo Exmo. Promotor de Justiça Dr. **Adriani Ozório do Nascimento**, o **MUNICÍPIO DE RIO BANANAL**, representado pelo Prefeito Municipal, **Edimilson Santo Elizario**, podendo ser encontrado à Avenida 14 de setembro, 887, Centro, Rio Bananal devidamente acompanhado pelo Procurador-Geral do Município de Rio Bananal, Dr. **Gustavo de Antônio Aguiar**, OAB/ES 22.696, loteadores **ATILIO PELLA**, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF nº 035.896.687-68, residente na Av. Almirante Barroso, nº 58, Bairro Nova Teixeira, Teixeira de Freitas/BA; **JOSE CESAR PELA**, brasileiro, casado, agricultor, portador do CPF nº 557.973.587-53, residente na Av. 14 de Setembro, nº 645, centro, Rio Bananal/ES; **JOSE MARIA PELA**, brasileiro, casado, agricultor, portador do CPF de nº 451.597.187-53 e RG nº 324.401-ES, residente na Rua Bom Pastor, nº 59, Cariacica/ES, diante referidos apenas como Ministério Público e compromissários, respectivamente, nos autos do Processo Administrativo de Regularização Fundiária junto ao Município de Rio Bananal, sob nº 4115/2014-07515/15, bem como no processo judicial nº 0001003-78.2013.8.08.0052 em trâmite nesta Comarca, no exercício das atribuições previstas nos arts. 129, II, da Constituição Federal, 120, § 1º, II, da Constituição Estadual, 27, parágrafo único, IV, da Lei nº 8.625, de 28.01.93, 6º, XX, 29, parágrafo único, III da Lei Complementar Estadual nº 95/97, 61, inciso XX, 81, inciso VII e 84, inciso V, da Lei Complementar Federal nº 75/93, art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347/85, firmam o presente **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS ÀS EXIGÊNCIAS LEGAIS, MEDIANTE COMINAÇÕES, COM FORÇA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**, consoante as cláusulas e condições seguintes:

CONSIDERANDO que de acordo com o artigo 127, *caput*, da Constituição Federal, o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis;







CONSIDERANDO que dentre as funções institucionais do Ministério Público do Estado do Espírito Santo está a de promover medidas e adotar soluções adequadas para a proteção dos patrimônios público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, conforme disposto no inciso III do Art. 129 da Constituição Federal vigente;

CONSIDERANDO a intenção da atual gestão municipal de regularizar, por meio de celebração de TAC, situações em que tenham sido identificadas irregularidades passíveis de serem sanadas, com obediência aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade;

CONSIDERANDO que há áreas consolidadas em vários loteamentos irregulares e para sua regularização, faz-se necessário a análise casuística;

CONSIDERANDO a Ação Penal tombada sob nº 0001003-78.2013.8.08.0052, em que Atilio Pella e José Pela aceitaram proposta de suspensão condicional do processo, mediante alguns condições, dentre elas, apresentar a documentação, provando que requereu a regularização do empreendimento (loteamento) junto ao feito criminal, ficando, inclusive, impedido de comercializar lotes antes de finalizar o processo administrativo perante o Município de Rio Bananal.

As partes **RESOLVEM CELEBRAR** o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1995 (Lei da Ação Civil Pública) e no art. 41, *caput*, da Resolução nº 006/2014 do Colégio de Procuradores de Justiça do Estado do Espírito Santo, **junto aos autos do Processo Administrativo nº 4115/14, 7515/15 e 6720/2017**, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Os Compromissários assumem as seguintes obrigações:

1. LOTEAMENTO PELLA

a) Considerando que as quadras com lotes 4,5 e 13 não respeitam o disposto do art. 14 da Lei Complementar 007/2011, bem como manifestação dos loteadores no sentido de: impossibilidade de adequação da quadra 04 devido à confrontação com loteamento vizinho consolidado e, irregularidade na quadra 05, informada a impossibilidade em adequação, pois referida área confrontar-se com área de

Atilio Pella



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Promotoria de Justiça Geral de Rio Bananal - ES

Rua João Cipriano, 850, Centro, CEP 29.920-000 - Rio Bananal - ES - Tel.: 27-3265-1277 - www.mpes.mp.br

preservação permanente, de forma que a adequação restringiria o acesso de área ambiental.

Ainda, a adequação na quadra 13 causaria divisão da mesma, o que causaria prejuízo à municipalidade em virtude de referida quadra possuir grande área de equipamentos comunitários.

RESTA-SE QUITADAS as adequações solicitadas pelo setor técnico tendo em vista que poderiam causar grandes prejuízos ao Município e impactos ambientais, com fundamento no interesse público e mediante anuência do Ministério Público Estadual.

b) Considerando o termo de acordo de cumprimento de sentença, realizado entre o Município, Ministério Público e loteadores, autos judicial nº 0001002-93.2013.8.08.0052, no dia 27 de janeiro de 2022, os empreendedores ainda deverão cumprir as cláusulas compromissadas, abaixo descritas:

- Pavimentação das vias de circulação:

Quadra 27 - Lote 2
Quadra 27 - Lote 3
Quadra 27 - Lote 4
Quadra 27 - Lote 5
Quadra 27 - Lote 6
Quadra 27 - Lote 8
Quadra 27 - Lote 9
Quadra 27 - Lote 10
Quadra 27 - Lote 12
Quadra 13 - Lote 1
Quadra 13 - Lote 2
Quadra 13 - Lote 3
Quadra 13 - Lote 4

- Instalação de redes de água e esgoto:

Quadra 14 - Lote 2
Quadra 14 - Lote 5
Quadra 14 - Lote 6
Quadra 14 - Lote 7
Quadra 14 - Lote 8
Quadra 14 - Lote 9
Quadra 14 - Lote 10
Quadra 14 - Lote 11

- Instalação de drenagem pluvial:

Stilio
Tella

l

Elias



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Promotoria de Justiça Geral de Rio Bananal - ES

Rua João Cipriano, 850, Centro, CEP 29.920-000 – Rio Bananal – ES – Tel.: 27-3265-1277 – www.mps.mp.br

Quadra 28 – Lote 1
Quadra 28 – Lote 2
Quadra 28 – Lote 3
Quadra 28 – Lote 4
Quadra 28 – Lote 5
Quadra 28 – Lote 6

- Instalação de redes de energia elétrica:

Quadra 15 – Lote 5
Quadra 15 – Lote 6
Quadra 15 – Lote 7
Quadra 17 – Lote 7
Quadra 17 – Lote 12
Quadra 17 – Lote 13
Quadra 17 – Lote 14
Quadra 13 – Lote 5
Quadra 13 – Lote 6
Quadra 13 – Lote 7
Quadra 13 – Lote 8

- Instalação de iluminação pública:

Quadra 19 – Lote 1
Quadra 19 – Lote 3
Quadra 19 – Lote 4
Quadra 19 – Lote 7
Quadra 26 – Lote 4
Quadra 26 – Lote 5
Quadra 26 – Lote 6
Quadra 26 – Lote 7
Quadra 26 – Lote 8

- Licenciamento Ambiental

Quadra 4 – Lote 25
Quadra 4 – Lote 26

c) Os loteadores deverão cumprir rigorosamente o projeto aprovado pelo setor técnico desta Municipalidade, com exceção da dispensa descritas no item “a” supracitado, devendo registrar as áreas públicas nos parâmetros fixados, bem como, executar o empreendimento nos termos fixados.

2. PREFEITURA DE RIO BANANA

a) Fiscalizar e dar quitação das exigências apresentadas:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Promotoria de Justiça Geral de Rio Bananal - ES

Rua João Cipriano, 850, Centro, CEP 29.920-000 - Rio Bananal - ES - Tel.: 27-3265-1277 - www.mpes.mp.br

- b) Expedir o Decreto de Aprovação do Loteamento assim que concluída as exigências ou, caso conceder tal Decreto anteriormente e não concluída as exigências no prazo estipulado neste TCA, revogar o DECRETO de Aprovação.

3. MINISTÉRIO PÚBLICO:

- a) Fiscalizar as cláusulas supramencionadas, quanto a legalidade, moralidade, impessoalidade, bem social e segurança jurídica dos atos praticados;
- b) Requerer a extinção da ação civil pública nº 0001002-93.2013.8.08.0052, pela perda superveniente de objeto, em virtude da celebração do vertente termo de ajustamento de conduta.

CLÁUSULA SEGUNDA: Os compromissários terão o prazo máximo de três anos para cumprirem integralmente as Cláusulas deste Termo de Ajustamento de Conduta, podendo haver a sua prorrogação desde que devidamente justificado;

CLÁUSULA TERCEIRA: No caso de descumprimento injustificado das Cláusulas deste Termo de Compromisso de Ajustamento, importarão aos infratores, de forma individual, uma multa no valor de R\$ 1000,00 (um mil reais) exigível a cada dia de violação das obrigações e responsabilidades ora assumidas, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial;

CLÁUSULA QUARTA: Fica ciente os compromissários de que este Termo de Ajustamento de Conduta tem eficácia plena, desde a data de sua assinatura, não o eximindo de eventuais responsabilidades administrativa e penal em razão de sua conduta e que valerá como título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85;

CLÁUSULA QUINTA: O presente compromisso tem vigência pelo período de 03 (três) anos a partir data de sua assinatura, podendo ser realizado o realinhamento das cláusulas no caso de justificada necessidade técnica;

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente Termo em três vias, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Rio Bananal, 05 de julho de 2022.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Promotoria de Justiça Geral de Rio Bananal - ES

Rua João Cipriano, 850, Centro, CEP 29.920-000 - Rio Bananal - ES - Tel.: 27-3265-1277 - www.nipes.mp.br

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ADRIANI OZÓRIO DO NASCIMENTO
Promotor de Justiça

Edmilson Santo Eliziário
MUNICÍPIO DE RIO BANANAL
EDMILSON SANTO ELIZIÁRIO

Prefeito

Atílio Pella
ATILIO PELLA
Loteador

JOSE CESAR PELA
Loteador

J. Maria Pella
JOSE MARIA PELA
Loteador

PROCURADORIA MUNICIPAL DE RIO BANANAL/ES
GUSTAVO DE ANTÔNIO AGUIAR
Procurador-geral