

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR PROMOTOR DE JUSTIÇA OFICIANTE JUNTO À 1ª VARA DO FORO DISTRITAL DE BERTIOGA.

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA PROMOTORA DE JUSTIÇA DRA. FLÁVIA MARIA GONÇALVES - GAEMA - GRUPO DE ATUAÇÃO ESPECIAL DO MEIO AMBIENTE – NÚCLEO BAIXADA SANTISTA

Ref: (i) Ação Civil Pública (ACP) – Processo nº 0003904-12.2014.8.26.0075 – em tramitação perante a 1ª Vara do Foro Distrital de Bertiooga – SP

(ii) Inquérito Civil (IC) – 139/14 – em trâmite perante o GAEMA – Núcleo Baixada Santista

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE GUARATUBA (AAG)**, associação legalmente constituída com sede na Cidade de Bertiooga/SP, na Rodovia Manuel Hipolyto do Rego, KM 203, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.250.859/0001-52, neste ato representada por seus administradores e conjuntamente por seus advogados, conforme ata de eleição e estatuto social, juntamente com procurações “*ad judicia et extra*” que acompanham este requerimento, vem, pela presente, com fundamento no art. 5º, § 6º da Lei 7.347/85, manifestar formalmente sua intenção, e ao mesmo tempo, apresentar proposta de celebração de um TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUITA (TAC), que possa colocar fim tanto à ACP como ao IC, o que faz sob os fundamentos, termos e condições apresentados a seguir.

I - **DA JUSTIFICATIVA PARA UMA PROPOSTA UNIFICADA DE TAC.**

1.) A **AAG** apresenta esta proposta unificada de **TAC**, endereçada aos integrantes do Ministério Público que conduzem tanto a **ACP** como o **IC**, justificando sua pretensão na conexão de objetos da **ACP** e do **IC**.

DS  
MCDa

DS  
A. J. S.

DS  
J.

DS  
A. E. S. R.

1.1.) Enquanto a **ACP** tem por objeto futuras ocupações em lotes no loteamento Guaratuba (também conhecido como Guaratuba II), o **IC** tem por objeto ocupações já realizadas, com autorização do Poder Público, em lotes situados no loteamento Guaratuba. Portanto, tanto a **ACP** como o **IC** versam sobre o mesmo loteamento, possuem fundamentos semelhantes e se distinguem apenas pelo fato de que a **ACP** está posta em Juízo e o **IC** ainda está em fase de apuração administrativa e extrajudicial, sob a presidência de integrante do Ministério Público junto ao GAEMA.

2.) Sob estes fundamentos, e considerando que uma definição para as controvérsias, na esfera ambiental, que recaem sob o loteamento Guaratuba enseja solução única, tanto para ocupações já realizadas (IC) como para ocupações futuras (ACP), entendeu a **AAG** que seria mais conveniente, célere, eficiente, inclusive prudente, para evitar decisões e comportamentos conflitantes, a formulação de uma Proposta Unificada de Celebração de TAC.

## **II - DA LEGITIMIDADE DA ASSOCIAÇÃO AMIGOS DE GUARATUBA – AAG – TANTO EM RELAÇÃO À AÇÃO CIVIL PÚBLICA (ACP) COMO EM RELAÇÃO AO INQUÉRITO CIVIL (IC).**

3.) A **ACP** foi ajuizada pelo Ministério Público em face da Prefeitura Municipal de Bertioga (**PREFEITURA**) e da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – **CETESB**, em dezembro/2014, sob a alegação de que ambos os Réus estariam expedindo autorizações para supressão de vegetação em lotes localizados no loteamento Guaratuba em pretenso desrespeito às disposições legais aplicáveis à proteção de vegetação do bioma da Mata Atlântica (áreas de restinga – Resolução CONAMA 302/2002) e de áreas de preservação inseridas na zona de amortecimento do Parque Estadual Restinga de Bertioga, mesmo sendo o Parque criado muitos anos depois (40 anos depois) da implantação do loteamento Guaratuba, administrado pela **AAG**.

3.1) O objetivo da **ACP** foi impedir a emissão de novas licenças de supressão de vegetação em lotes do loteamento Guaratuba.

DS  
MCDa

DS  
AAG

DS  
AAG

DS  
AEDSO

4.) Na referida **ACP**, a **AAG** interveio na qualidade de terceiro juridicamente interessado, na medida em que representa os interesses dos proprietários de lotes do loteamento Guaratuba e todo o objeto da **ACP** trata especificamente deste loteamento.

4.1.) A admissão da **AAG** na qualidade de assistente simples deu-se por decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, no AI 21.00806-87.2015.8.26.0000, interposto pela **AAG**.

5.) Nos dias de hoje, a **ACP**, ajuizada em dezembro/2014, encontra-se em fase de perícia, ainda não iniciada.

6.) Relativamente ao **IC**, foi o mesmo instaurado em dezembro/2014 e, também, tem por fundamento apurar a legalidade de autorizações para supressão de vegetação já concedidas pela **PREFEITURA** e pela **CETESB** em áreas de preservação permanente (Lei 12.651/12) e de vegetação primária ou em estágio sucessional médio e avançado no entorno de Unidade de Conservação (onde se encontra o Parque Estadual da Restinga de Bertiooga).

7.) Embora **PREFEITURA** e **CETESB** estejam no foco central das investigações do **IC**, a **AAG** compareceu nesse procedimento respondendo ofícios, apresentando documentos relativos à instituição do loteamento, na década de 1970, e tem interesse na assunção de compromissos que possam sanar eventuais irregularidades na ocupação dos lotes e preservar os elementos do meio ambiente dentro das áreas comuns ocupadas pelo loteamento Guaratuba, sendo inclusive esse um de seus objetivos sociais (conforme estatuto social da **AAG**).

8.) A respeito de seu interesse jurídico, registre-se, desde logo, em total transparência e boa-fé, o compromisso da **AAG** em obter a anuência da **PREFEITURA** e da **CETESB** para toda e qualquer tratativa de **TAC** que seja concluída com o Ministério Público, de forma que ambos os procedimentos (**ACP** e **IC**) possam ser submetidos à homologação e extinção com a anuência de todos os interessados, **AAG**, **PREFEITURA** e **CETESB**.

DS  
MCDa

DS  
AAG

DS  
AAG

DS  
AEDSO

9.) A **AAG** toma a iniciativa de dar início formal às tratativas por questão de celeridade e interesse, na medida em que seus associados são os maiores atingidos pelos efeitos da **ACP** e do **IC**, uma vez que desde dezembro de 2014, por decisão liminar concedida na **ACP**, não ocorrem supressões de vegetação em lotes no loteamento Guaratuba.

9.1.) Neste particular, é de consignar que o loteamento Guaratuba foi aprovado em 1976, mesmo ano em que foi registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Santos, quando então foram abertas as matrículas autônomas para 1.036 lotes, dos quais 456 lotes foram ocupados/desmatados ao longo de 40 anos, sempre com autorização do Poder Público (Municipal ou Estadual) e, por consequência, 580 lotes encontram-se hoje pagando IPTU e taxas associativas pelos serviços prestados (portaria, segurança, desobstrução e limpeza de valas, conservação das vias e espaços públicos, etc.), sem que seus proprietários possam dar nenhuma destinação a esses lotes.

10.) Esses os motivos que fundamentam a legitimação da **AAG** para a formulação da presente proposta de **TAC**, defendendo interesses dos proprietários de lotes (seus associados), abrangendo novas ocupações (objeto da **ACP**) e ocupações já consolidadas (objeto do **IC**).

### III - PROPOSTA APRESENTADA COM AUTORIZAÇÃO DOS ASSOCIADOS.

11.) Ainda em sede preliminar, a **AAG** informa que a presente proposta foi precedida de autorização de seus associados, aprovada na Assembleia Geral Extraordinária de 26/03/2022.

12.) Sem prejuízo da aprovação dos associados, informa a **AAG** que todas as tratativas que serão conduzidas, quando finalizadas, serão objeto de nova deliberação assemblear, aí então com seus termos finais e precisos. Dessa forma, apesar da autorização já concedida em assembleia, as tratativas efetivas para um possível **TAC** são realizadas “*ad referendum*” de uma assembleia específica de associados que referendará todos os seus termos e condições.

12.1.) A **AAG**, ao final das tratativas e previamente à sua assinatura, apresentará a relação individualizada de cada associado aderente ao **TAC**, junto com a

DS  
MCDa

DS  
[Assinatura]

DS  
[Assinatura]

DS  
AEDSO

aprovação (em assembleia) do texto final do **TAC**, a ser definido conjuntamente por todos os envolvidos (**MP, AAG, PREFEITURA** e **CETESB**).

13.) O proprietário de lote no loteamento Guaratuba que não for associado da AAG não participará do **TAC**, assim como também não participarão os proprietários de lotes que não aderirem de forma expressa aos termos e condições do **TAC** a ser celebrado, quando a minuta for submetida aos associados em assembleia geral.

13.1) A **AAG** se compromete a enviar a relação dos lotes pertencentes a seus associados, aos não associados e lotes pertencentes a associados que não aprovarem expressamente os termos e condições do TAC, em assembleia extraordinária específica para esse fim. Com essas informações o MPSP poderá, a seu critério, adotar as medidas individuais que entender pertinentes em face dos proprietários desses lotes não aderentes ao **TAC**.

#### IV - DA CELEBRAÇÃO DE UM TAC ÚNICO ou TACs CONJUNTOS.

14.) Como o objetivo da **AAG** é cessar todas as controvérsias sobre a legalidade do loteamento Guaratuba, é de todo relevante a celebração de um **TAC ÚNICO** ou de **TACs CONJUNTOS**, naturalmente com a concordância da **PREFEITURA** e da **CETESB**, que encerre(m) tanto o IC com a ACP e permita(m) a ocupação dos 580 lotes que ainda hoje aguardam autorização do Poder Público para ser ocupados/desmatados pelos seus proprietários, todos com títulos registrados perante o Registro de Imóveis de Santos.

15.) Sobre o histórico do loteamento Guaratuba, ele foi implantado há 40 anos, em 1975, cuja aprovação ocorreu em 28.8.1975 pelo Alvará Municipal nº 205, sendo que em 21.10.1976 o Decreto Municipal nº 4.947/76 referendou a aprovação do loteamento, que seria composto por 1.036 lotes, que ocupam uma área que representa 26% da área total do loteamento.

16.) Além das aprovações Municipais necessárias, o loteamento Guaratuba foi aprovado através do Parecer Técnico nº 001077-URST elaborado pela CETESB em

DS  
MCDA

DS  
[Handwritten Signature]

DS  
[Handwritten Signature]

DS  
AEDS

21.6.1977, com a consequente expedição de licença de implantação do loteamento.

17.) Da mesma forma, em 07.05.1979 a então Divisão de Proteção de Recursos Naturais – DPRN emitiu autorização de desmatamento 313/79, que aprovou a supressão de vegetação para as ruas do loteamento.

18.) Todas essas informações encontram-se encartadas nos autos da **ACP** e atestam que o loteamento Guaratuba, desde sua origem, sempre teve enorme responsabilidade ambiental.

19.) Ainda a respeito da implantação do loteamento Guaratuba, é importante o destaque para a data de sua implantação, ou seja, Alvará Municipal (Prefeitura de Santos) de 1975, Decreto Municipal (de Santos) de 1976 e autorização do DPRN de 7.5.1979, estando registrado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos sob a matrícula nº 11353.

19.1.) Estas datas são importantes porque a Lei de Loteamentos – Lei 6.766, que dispõe sobre o Parcelamento de Solo Urbano, é de 19 de dezembro de 1979, ou seja, é **posterior** à aprovação e registro do loteamento Guaratuba II.

20.) Desta forma, o objetivo desta proposta de TAC é o de sanar as questões jurídicas ambientais relacionadas ao Guaratuba, que sofre questionamentos fundamentados em leis e resoluções que não existiam à época de sua implantação.

20.1) O loteamento foi aprovado por Alvará de 1975 e Decreto Municipal de 1976, e sofre questionamentos fundamentados em leis posteriores à sua implantação, quais sejam, na Lei da Mata Atlântica, de 2006 (Lei 11.428/2006), no Decreto Estadual que criou o Parque Estadual da Restinga de Bertiooga, de 2010 (Decreto Estadual 56.500/2010) e na Resolução Conama nº 302, de 2002, que trata de áreas de preservação permanente – APPs, cuja revogação ou não pela Resolução Conama 500/2022 sofre atualmente questionamentos no Supremo Tribunal Federal.

DS  
MCDa

DS  
AEDS

DS  
AEDS

DS  
AEDS

21.) Portanto, (i) seja pela conexão de objetos, entre a **ACP** e o **IC**, (ii) pela necessidade de pacificação das controvérsias ambientais que envolvem o loteamento Guaratuba, pelo tempo já decorrido e pelo tempo a decorrer até a solução final das contendas perante o Poder Judiciário, (iii) pelos efeitos deletérios do tempo em relação às próprias medidas de preservação ambiental no empreendimento, (iv) pelos efeitos da **ACP** e do **IC** em relação a todos os envolvidos, sejam eles proprietários de lotes que encontram-se privados do exercício do direito de propriedade sobre seus bens, em loteamento autorizado pelo Poder Público, ou em relação à **PREFEITURA**, que perde em arrecadação de impostos com novas construções e com o incremento econômico no Município que essas novas ocupações podem gerar, justifica-se este pedido de celebração de um **TAC ÚNICO** ou de **TACs CONJUNTOS E SIMULTÂNEOS**, que coloquem fim a ambos procedimentos (**ACP** e **IC**).

#### V – TERMOS E CONDIÇÕES DA PROPOSTA DE TAC.

22.) Considerando o interesse da **AAG** na celebração de um **TAC** que envolva as ocupações já consolidadas dos lotes individuais e das áreas comuns (objeto do **IC**), bem como a ocupação dos lotes individuais em ser (objeto da **ACP**), todos situados no loteamento Guaratuba, apresenta-se a presente proposta de celebração de compromisso de ajustamento de conduta, a qual, uma vez definidas suas premissas, será pela **AAG** submetida à anuência dos demais envolvidos (**PREFEITURA** e **CETESB**), tudo com vistas ao encerramento definitivo dos procedimentos (**ACP** e **IC**) hoje em curso perante o Poder Judiciário e o Ministério Público do Estado de São Paulo.

22.1.) A proposta de **TAC**, dividida em subitens temáticos, é apresentada sem reconhecimento ou confissão de culpa e consiste na realização pela **AAG** de melhorias que seriam, em princípio, a cargo do Poder Público, as quais a **AAG** se propõe a executar no intuito de regularização e reparação dos supostos danos ambientais (diretos e indiretos) indicados pelo Ministério Público, sem embargo das autorizações anteriores que foram concedidas pelos Poderes Municipal e Estadual, ao longo desses 40 anos, tanto para a implantação do loteamento como para a supressão de vegetação de cada um dos 456 lotes que já possuem construção.

22.2.) Desta forma, esta proposta de **TAC** objetiva encerrar as discussões sobre as ocupações incorridas no loteamento Guaratuba (456 lotes) e sobre as

DS  
MCDa

DS  
AAG

DS  
AAG

DS  
AEDSO

ocupações em ser (580 lotes), para as quais haverá necessidade de supressão de vegetação, a qual será precedida de autorização pertinente dos órgãos públicos competentes (CETESB e PREFEITURA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente), à luz da legislação vigente e dos requisitos presentes ao tempo de cada pedido futuro de supressão de vegetação.

23.) Os detalhes técnicos de cada item desta Proposta de TAC estão no Laudo que acompanha esta manifestação, como seu Anexo.

### V. 1. PROPOSTA DE COMPENSAÇÃO

24.) No intuito de encerrar a **ACP** e o **IC**, observando as aprovações do loteamento na década de 1970, a **AAG** apresenta neste item sua proposta de compensação, informando que para tanto observou no cálculo de compensação ambiental os critérios propostos pela PGJ no Ato 45, de 27/09/2012, que por sua vez propôs os métodos de valoração de danos ambientais a partir das premissas jurídicas, dos conteúdos, critérios e parâmetros técnicos definidos pelo Ato nº 36/2011-PGJ13 (06/05/2000).

25.) Importante registrar que as quadras do Loteamento foram projetadas e implantadas para terem a configuração completamente isoladas, sempre circundadas pelas áreas verdes.

26.) As áreas verdes, do Loteamento, foram diferenciadas em Áreas Verdes de Uso Público (doadas para a prefeitura) e as Áreas Verdes de Uso Comum, são áreas de propriedades privadas e consideram-se vendáveis, sendo que a cada lote corresponderá uma parcela proporcional à sua superfície total, sendo áreas de utilização comum.

26.1) As Áreas Verdes Públicas (doadas para a prefeitura) correspondem a 12,9 hectares (10%) no projeto urbanístico, mas levantadas por agrimensura são 15,848 hectares (12%).

DS  
MCDa

DS  
AAG

DS  
AAG

DS  
AEDSO

26.2) As Áreas Verdes De Uso Comum (áreas privadas) correspondem a 49,21 hectares (38,31%) do total do loteamento, mas levantadas pela agrimensura correspondem a uma área de 53,23 hectares (42%).

27.) Neste sentido, o Loteamento preserva e preservará uma área verde de uso comum de 38% da área total do Loteamento, área esta 113% maior que o máximo de ocupação dos lotes, considerando quando todos 1.036 lotes (389.000 m<sup>2</sup>) estiverem ocupados.

27.1) Este percentual de área preservada (38%) indica o Guaratuba como o loteamento com a maior área de preservação em toda região de Bertiooga, o que justifica a ocupação de 100% da área de cada lote do loteamento (os lotes possuem em média 370 metros quadrados cada um).

28.) Assim, observados os parâmetros do Ato 4512, de 27/09/2012, a AAG propõe, para a compensação total do Loteamento implantado com 1.284.300 m<sup>2</sup> e deste total estão ocupados 305.512,89 m<sup>2</sup>, a serem compensados como descritos a seguir:

- a. Compensação da área de 171.621,72 m<sup>2</sup> dos 456 lotes ocupados até a presente data.
- b. Compensação da área de 132.603,17 m<sup>2</sup> ocupados pelo sistema viário do loteamento (ruas, túnel e estacionamentos).
- c. Compensação da área de 838,00 m<sup>2</sup> ocupados pela torre de transmissão, equipamento público de telecomunicação instalado em área verde comum, dentro dos limites do Loteamento
- d. Compensação da área de 450,00 m<sup>2</sup> ocupados pela Estação de Tratamento de Água, instalada em área verde comum, dentro dos limites do Loteamento.

28.1) Do total de áreas 305.512,89 m<sup>2</sup>, 171.621,27 m<sup>2</sup> são estritamente áreas de ocupação particular, dos 456 lotes (com construções), e 133.891,17 m<sup>2</sup> são relativos às implantações de equipamento de telecomunicação, de tratamento de água e de sistema viário, considerados de utilidade pública.

DS  
MCDa

DS  
AEDSQ

DS  
AEDSQ

DS  
AEDSQ

Situação atual de uso e ocupação do loteamento Guaratuba e cálculo de compensação					
Áreas do loteamento	Áreas do loteamento m <sup>2</sup>		Áreas ocupadas (ha)	%	Ato PGJ 45/2012 Compensação das áreas ocupadas
	Com vegetação m <sup>2</sup>	Ocupadas m <sup>2</sup>			
Lotes Ocupados	---	171.627	17,1637	13.40%	66,44
Lotes Desocupados	216.242,83	---	---	16.60%	---
Área Verde de Uso Público	159.848,68	---	---	12%	---
Áreas Verde de Uso Comum	532.369,17	---	---	42%	---
Área Institucional	66.084,38	---	---	5%	---
Vias, Túnel e Estacionamento		132.603,17	13,260317	10%	88,94
TORRE		838,00	0,0838	0%	0,3771
ETA		450,00	0.04500	0%	0,2025
<b>Total</b>	<b>974.545,06</b>	<b>305.512,89</b>	<b>30,5512</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1.280.057,95 m<sup>2</sup></b>		<b>30,5512 ha</b>	<b>100%</b>	<b>155,9596 ha</b>

29.) Utilizando a fórmula de cálculo de compensação ambiental proposta pelo Ato 45/2012 do Ministério Público Paulista, o total equivalente de compensação de uma área ocupada de 305.512,89 m<sup>2</sup> (30,512 ha) é de 1.559.596 m<sup>2</sup> (155,9596 ha).

30.) Para o cumprimento da compensação de 155,9596 ha propõe-se a efetivação do investimento equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 26/03/2022, a se operar da seguinte forma:

- a. Destinação de parte desse valor como doação de equipamentos e ou obras necessárias para o Parque Estadual da Restinga de Bertioga (PERB) e ou para o Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), com a autorização do responsável/gestor ou autoridade competente e anuência do Ministério Público; e/ou
- b. Destinação de parte desse valor como doação ou fomento de projeto através do Fundo Municipal de Preservação Ambiental e Fomento do Desenvolvimento (Funespa) de Bertioga (criada pela Lei Municipal nº 289/98); e/ou

DS  
MCDa

DS  
[Assinatura]

DS  
[Assinatura]

DS  
AEDSO

- c. Destinação de parte desse valor como doação ou fomento de Projeto definido, ou indicado pelo Conselho Comunitário de Defesa do Meio Ambiente – CONDEMA de Bertiooga;

31.) As destinações para doação, desde que respeitado o valor máximo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), poderão ocorrer em proporções iguais, proporções diferentes ou mesmo concentradas em um ou mais destinatários, dentre os indicados acima, a ser definido em conjunto com o Ministério Público.

## V. 2. PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DE FOSSAS BIODIGESTORAS PARA TODAS AS NOVAS EDIFICAÇÕES NO GUARATUBA

32.) A **AAG** contratou a empresa “Controle Analítico” para a efetivação da coleta e a análise de amostras de águas do curso superficial que cruzam o loteamento Guaratuba. Os parâmetros dessa análise de água estão referenciados na Resolução CONAMA 357/2005, que “*dispõe sobre a classificação dos corpos de água e diretrizes ambientais para o seu enquadramento*”; e Resolução CONAMA 430/2011 que “*dispõe sobre as condições e padrões de lançamento de efluentes*”.

33.) O projeto de Plano Urbanístico do loteamento Guaratuba (ou Guaratuba II) foi elaborado de acordo com a legislação vigente ao tempo da implantação do loteamento, qual seja, o Decreto nº 58, de 10/12/1937, posteriormente regulamentado pelo Decreto nº 3.079, de 15/09/1938.

34.) Tanto a conclusão do processo administrativo (em 1975) como o registro do loteamento Guaratuba, em 16/11/1979, atenderam às exigências do Decreto-Lei nº. 58, de 1937, que era a legislação vigente ao tempo da implantação do empreendimento, cabendo lembrar que a Lei 6.766/79 é de 19 de dezembro de 1979, ou seja, foi editada após a implantação do loteamento Guaratuba.

35.) No que se refere ao esgotamento sanitário, o Termo de Compromisso, firmado com a Prefeitura de Santos sob a égide do DL 58/37, estabeleceu que:

DS  


DS  


DS  


DS  


“3.4 – Os comparecentes obrigam-se a executar as suas próprias custas, nos prazos fixados pela Prefeitura Municipal de Santos os seguintes serviços e obras: [...] h) a rede de esgotos sanitários, ou o sistema de fossa séptica coletiva, ou de fossa séptica seguida de poço absorvente para cada habitação.”

36.) Assim, atendendo a legislação que autorizou a implantação do loteamento Guaratuba, cada uma das casas lá existentes, todas construídas com a devida aprovação Municipal, possui “fossa séptica individual”. Cabe lembrar que existem hoje 456 lotes ocupados no loteamento, com casas construídas, e 580 lotes ainda não ocupados, com vegetação não suprimida em razão da liminar concedida na **ACP**.

37.) Foi exatamente por esse motivo que a **AAG** contratou a empresa “Controle Analítico” para coleta de amostras do curso das águas nas dependências do loteamento, e o resultado das análises consta em doc. Anexo a esta proposta.

37.1.) Para a coleta de amostras foi considerada a hidrografia do loteamento, de acordo com a Cartografia oficial do Estado de São Paulo e a existência de um curso d’água que percorre todo o interior do loteamento, de norte a sul, desaguardo na Praia de Guaratuba.

37.2) A análise das águas superficiais teve como objetivo a avaliação da qualidade dessas águas de cursos que atravessam o loteamento e desaguardam na Praia de Guaratuba. A análise objetivou a classificação de águas conforme sua destinação: abastecimento para consumo humano, após tratamento simplificado ou convencional, irrigação de hortaliças e plantas frutíferas e atividades de pesca. Os detalhes das análises estão no laudo que acompanha esta proposta (doc. Anexo).

38.) A conclusão das análises foi no sentido de que a água analisada se encontra totalmente dentro dos padrões de conformidade estabelecidos pela Resolução CONAMA 357/2005, não havendo evidências de que a atividade humana contribua para a poluição do curso d’água.

DS  
MCDa

DS  
[Assinatura]

DS  
[Assinatura]

DS  
AEDSR

39.) O resultado dessa análise é utilizado pela **AAG** para comprovar que o sistema de fossas sépticas individuais hoje existente, para 456 lotes ocupados, não é contaminante.

39.1.) Cabe lembrar que o loteamento Guaratuba é composto, em sua maioria, por habitações de veraneio, ou seja, de ocupação sazonal, o que contribui para a eficácia do sistema de esgotamento hoje lá existente.

40.) Mas considerando que a proposta de **TAC** contempla a ocupação dos lotes restantes do loteamento (580 lotes ainda não desmatados), mesmo com a preponderância de casas de veraneio, a presente proposta contempla o compromisso da **AAG** no sentido de que as novas construções, a partir da celebração do **TAC**, adotem o sistema mais moderno de fossas, que são as fossas blindadas (ao invés de fossas de alvenaria) conhecidas como fossas biodigestoras, a serem instaladas em 100% (cem por cento) das novas edificações no loteamento Guaratuba, até que o serviço público de coleta, tratamento e destinação dos efluentes residenciais chegue para atendimento da coletividade local.

40.1.) Assim, ao invés das fossas sépticas convencionais, feitas de alvenaria (com custo médio de R\$ 3.000,00 para a implantação), as novas construções contarão com fossas biodigestoras (com custo médio de R\$16.000,00, para a sua implantação unitária), que além de blindadas, tratam os efluentes e devolvem para o solo uma água tratada, não oferecendo risco de contaminação ao lençol freático.

40.2.) Pelo regimento interno da **AAG**, cada construção dentro do loteamento deve ser precedida de aprovação do projeto pela **PREFEITURA** e pela **AAG**, e neste momento a **AAG** poderá exigir do proprietário do lote a adoção da fossa biodigestora devidamente dimensionada para o tamanho de cada habitação.

41.) Como o loteamento Guaratuba ainda não possui rede de esgoto, como aliás grande parte do Município de Bertioga, e não há uma previsão concreta da SABESP para essa instalação de rede de esgoto nas dependências do loteamento, neste item que trata do saneamento a Proposta consiste em:

i) manutenção do sistema atual de fossas sépticas convencionais para as construções já existentes – que se demonstrou eficiente pelos levantados realizados; e

DS  
MCD

DS  
A

DS  
J

DS  
AEDSR

ii) a implantação de fossas biodigestoras para todas as novas construções no loteamento Guaratuba, tudo sob fiscalização da **AAG** e conseqüentemente do Poder Público Municipal.

41.1.) Na data em que houver rede de esgoto que alcance o loteamento Guaratuba, a **AAG** se compromete na fiscalização para que todas as residências de seus associados, construídas nos limites do loteamento, conectem suas fossas, sejam fossas sépticas convencionais ou estações de tratamentos (fossas sépticas biodigestoras), à futura rede de esgoto, quando existente.

### V. 3. PROPOSTA DE PAVIMENTAÇÃO

42.) O loteamento Guaratuba não possui pavimentação, desde sua implantação até os dias atuais. Para a presente Proposta foi realizado um estudo do sistema viário interno do loteamento.

43.) Como solução alternativa à pavimentação, ao longo dos anos a **AAG** tem utilizado o agregado siderúrgico como forma de permitir o tráfego de veículos dentro do loteamento, espalhando-o por toda a extensão de suas ruas, uma vez que em dias de chuva, sem esse agregado siderúrgico, seria praticamente impossível a circulação de veículos dentro do loteamento.

43.1) Neste particular, cabe esclarecer que esse material é nos dias atuais amplamente utilizado como subleito de vias carroçáveis, base ou sub-base de pavimentação, lastreado em normas do DNIT e ABNT, conforme indica o laudo que instrui esta proposta.

44.) A pavimentação que se propõe consistirá na instalação sobre essa sub-base de um piso intertravado ou drenante, comumente conhecido como “bloquete”, nas principais ruas dentro do loteamento, onde é maior a circulação de veículos.

45.) Essa modalidade de pavimento é formada por blocos de concreto, com intertravamento por areia de selagem. Suas vantagens são:

DS  
MLDA

DS  
[Assinatura]

DS  
[Assinatura]

DS  
AEDSO

- a. diminui a necessidade ou mesmo elimina a necessidade de drenagem artificial, eliminando riscos de enchentes (quando comparado com o asfalto que impermeabiliza o solo) na medida em que os espaços entre os blocos de concreto permitem que a água escoe e seja absorvida pela terra com maior facilidade, garantindo uma drenagem mais efetiva;
- b. promove um efeito natural de filtragem de águas ao passar pelo pavimento intertravado;
- c. sem o acúmulo de água, esse piso evita concavidades indesejadas na pavimentação;
- d. esse piso possui coloração mais clara (30%) que o asfalto, permitindo economia na iluminação pública;
- e. esse piso reflete mais luz do que absorve, reduzindo a temperatura do ambiente onde é instalado, mesmo que sendo um ambiente aberto;
- f. possui superfície antiderrapante, gerando mais segurança para veículos, ciclistas e pedestres.

46.) Portanto, esse piso intertravado equaliza os desníveis do arruamento, permite a circulação de veículos leves e pesados, não se desgasta facilmente, é antiderrapante, parcialmente permeável, é amplamente utilizado em ambientes de circulação de veículos (p. ex. p. é o piso utilizado em todo o arruamento da Riviera de São Lourenço), e ecologicamente é muito menos agressivo que o asfalto.

47.) A **AAG** propõe instalar esse piso intertravado nas ruas de principal tráfego de veículos dentro do loteamento Guaratuba, o que consistirá na sua instalação em uma área de aproximadamente 34 mil metros quadrados, ao custo estimado de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

47.1) Acompanha esta proposta Laudo contendo o mapa das ruas de principal tráfego de veículos onde se propõe a instalação do piso intertravado.

47.2.) Para tanto, e considerando o elevado custo de aquisição do material e sua instalação, a **AAG** propõe o cumprimento dessa obrigação de fazer em 5 fases, cada uma com intervalo de 2 anos, necessários para arrecadação de recursos junto a seus associados, para uma obra dessa envergadura.

DS  
MCDa

DS  
AAG

DS  
AAG

DS  
AEDS@

47.3) A obra terá início em até 180 dias contados da celebração do **TAC**, sendo as demais fases, cada qual, 2 anos após o encerramento fase anterior.

48.) Como a pavimentação do loteamento Guaratuba seria uma obrigação do Poder Público que será custeada pela **AAG**, propõe-se que o custo incorrido com a pavimentação (aproximadamente 6 MM) seja atribuído como ressarcimento de eventual passivo ambiental geral consolidado, englobadas aí licenças emitidas no passado em eventual desacordo com a legislação vigente (Código Florestal ou Lei da Mata Atlântica), eventual dano moral coletivo, porquanto revertido todo esse valor da pavimentação para o benefício da coletividade, fazendo a **AAG** as vezes do Poder Público, neste particular.

## **VI. OS EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PLANO DE MANEJO DO PARQUE ESTADUAL DA RESTINGA DE BERTIOGA**

49.) Tanto a **ACP** como o **IC** foram iniciados no final do ano de 2014, mais precisamente em dezembro/2014.

50.) Naquelas datas ainda não havia aprovação do Plano de Manejo do Parque Estadual Restinga de Bertioiga, criado pelo Decreto Estadual 56.500/2010.

51.) O Conselho Estadual do Meio Ambiente, por meio da Resolução SMA 203/2018 aprovou, no ano de 2018, portanto 4 anos após a **ACP** e o **IC**, o Plano de Manejo do Parque Estadual Restinga de Bertioiga - PERB, sendo assim essa aprovação um fato superveniente tanto à propositura da **ACP** como à instauração do **IC**. Esse fato superveniente abriu um novo cenário, dentro do qual é apresentada esta proposta de **TAC**.

52.) A Resolução SMA 203/2018 estabelece em seu art. 16 que a zona de amortecimento do PERB tem como objetivo minimizar os impactos ambientais negativos sobre a unidade de conservação e incentivar o desenvolvimento de práticas sustentáveis no entorno, e é composto por 4 (quatro) setores, cujas respectivas caracterizações constam do Plano de Manejo, conforme o mapa da

DS  
MCDa

DS  
[Handwritten Signature]

DS  
[Handwritten Signature]

DS  
AEDSO

zona de amortecimento, sendo que a área onde se encontra o loteamento Guaratuba foi indicada como Setor II, conforme anexo II da Resolução.

52.1) Essa Seção II, caracteriza-se por ambientes naturais com vegetação preservada e áreas urbanas consolidadas com ocupações de baixa e média densidade, próximas aos limites da área e conservação. Nessas áreas, as atividades estão voltadas para o lazer, turismo, indústrias, moradia e segunda residência (este – segunda residência – é o maior índice de ocupação do Guaratuba).

53.) Desta forma, através do Plano de Manejo do PERB, o Setor onde está localizado o loteamento Guaratuba foi classificado como sendo menos restritivo para ocupação, o que permite a possibilidade e discussão, por meio da presente proposta de **TAC**, para os lotes ainda florestados do Loteamento.

54.) Como o loteamento Guaratuba é cortado pela Rodovia Rio-Santos (Manuel Hipólito do Rego), parte de seus lotes encontra-se próxima à praia (lotes lado praia), e parte de seus lotes está do outro lado da Rodovia (lotes lado serra). Vide laudo fotográfico que acompanha esta manifestação.

55.) A celebração de um **TAC** deverá contemplar o objeto da **ACP** e do **IC**, abrangendo 100% dos lotes pertencentes a associados da **AAG**, estejam esses lotes localizados no lado serra ou lado praia.

55.1.) Os lotes, dentro do loteamento Guaratuba, de propriedade de não associados à **AAG** ou de associados que não aderirem aos termos, condições e obrigações do **TAC**, serão informados pela **AAG** ao MPSP, conforme já dito em item anterior desta proposta, e ficarão excluídos do **TAC**, não só porque a **AAG** não os representa mas também porque essa proposta de **TAC** implicará custas relevantes e obrigações de fazer assumidas pela **AAG**, que não terá controle sobre os não associados ou sobre os associados que não aderirem ao **TAC**.

55.2) No mais, existe também uma questão de boa-fé objetiva, na medida em que não seria razoável que um proprietário de lote “não associado”, ou um proprietário de lote “associado, mas que não aprove o TAC”, se beneficie dos efeitos do **TAC** e do fim dos procedimentos judiciais (**ACP**) e administrativos (**IC**)

DS  
MCDa

DS  
AAS

DS  
J

DS  
AEDSR

hoje em curso, sem assumir nenhum custo ou compromisso, colhendo graciosamente proveito do esforço da **AAG** e de seus associados.

55.3) Assim, os proprietários de lotes “não associados” à **AAG** e os associados que não aprovarem o **TAC** em assembleia, portanto, ficarão passíveis de medidas individuais por parte do MPSP.

## VII. COMPROMISSOS FUTUROS

56.) Como compromissos futuros, representados por obrigações de não fazer, a **AAG** assume os compromissos de:

- a. Preservar e zelar pelas áreas comuns e as áreas institucionais;
- b. Acompanhar e orientar seus associados para que as futuras supressões de vegetação apresentem as respectivas licenças e alvarás, dando ciência ao Poder Público sobre eventual descumprimento.

56.1) Para as novas construções, a adoção de sistema de estação compacta de tratamento de esgoto residencial (biodigestores) poderá ser uma alternativa ainda mais segura para o tratamento do esgoto enquanto o serviço público de coleta, tratamento e destinação não for estendido até o Loteamento.

56.2) Para as novas construções, para a observância do rigor da legislação, a **AAG** se comprometerá a exigir do associado a comprovação da aprovação da obra, autorização ambiental, inclusive da compensação ambiental antes do início da obra, quando necessária.

## VIII. CONCLUSÕES.

57.) Como conclusão de todo o exposto, a **AAG** propõe a celebração de um **TAC** que encerre tanto a **ACP** como o **IC**, por meio de documento único ou de documentos separados, porém simultâneos, de forma a encerrar as controvérsias ambientais que recaem sobre o loteamento Guaratuba, em relação aos associados da **AAG**.

57.1) Como os procedimentos instaurados (**ACP** e **IC**) envolvem também a **PREFEITURA** e **CETESB**, na medida em que a **AAG** arcará com os custos de um

DS  
MCDa

DS  
AAG

DS  
AAG

DS  
AEDSO

**TAC**, ela toma a iniciativa de iniciar e propor tratativas voltadas ao **TAC**, e, posteriormente, levará essas tratativas ao conhecimento da **PREFEITURA** e **CETESB**, para deles obter anuência e desta forma extinguir, por autocomposição, os procedimentos (**ACP** e **IC**) instaurados, com a cessação das restrições que hoje impedem a emissão de licenças para a supressão de vegetação e ocupação dos lotes dos associados da **AAG**, no loteamento Guaratuba.

58.) A proposta de **TAC**, dividida em capítulos nesta peça, contempla, em síntese:

i) compensação de uma área de 155,9596 há, com investimento equivalente a R\$ 500.000,00 em doações, tal como exposto no item próprio desta proposta;

ii) implantação de fossas biodigestoras para todas as novas construções de associados da **AAG**, dentro do loteamento Guaratuba;

iii) pavimentação de, aproximadamente 34 mil m<sup>2</sup>, com piso intertravado, tal como exposto no item próprio desta proposta e croqui anexo; e

iv) na assunção dos compromissos futuros, indicados no item próprio desta proposta.

59.) Pugnando pelo acolhimento desta proposta, a **AAG** se coloca à disposição para eventuais informações adicionais, por escrito ou por meio de audiências, reuniões ou videoconferência, com seus dirigentes, técnicos e advogados, aguardando, a final, o deferimento de seu pleito de celebração de um **TAC**.

Bertioga, 28 de novembro de 2022.

DocuSigned by:  
  
585EDCE0584840C...

Alexandre O. Jorge

OAB/SP nº 176.530

(advogado constituído na  
Civil)

Ação Civil Pública)

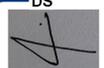
DocuSigned by:  
  
80468169D2DE4CA...

Augusto Eduardo de Souza Rossini

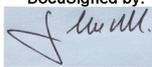
OAB/SP nº 92.340

(Advogado constituído no Inquérito

DS  


DS  


## Representantes da Associação Amigos de Guaratuba

DocuSigned by:  
  
42D9F452457848D...

Sergio Melhem Protta

Presidente do Conselho Diretor

DocuSigned by:  
  
4A13C55E05CE425

Marcio Calil de Assumpção

Membro do Conselho Diretor

### TÁBUA DE DOCUMENTOS:

1. Ata da AGE de 04/09/2021 que elegeu os atuais administradores e autorizou as tratativas sobre um TAC
2. Ata da AGE de 26/03/2022 que aprovou as bases gerais da proposta de TAC apresentada
3. Laudo/Relatório da Situação do Loteamento Guaratuba II
4. Laudo/Relatório Técnico Fotográfico do Loteamento Guaratuba II.

OBS: Esta é a página 20/20 da Proposta de TAC elaborada pela Associação Amigos de Guaratuba e endereçada ao Ministério Público de Bertioga e ao Ministério Público – GAEMA, em Santos/SP.

DS  


DS  
#EDSQ