

## NOTA TÉCNICA N ° 57/2019

**PAAF n° 0024.14.000744-4**  
**Inquérito Civil n° 0210.13.000169-1**

**1. Objetivo:** Acompanhamento de Termo de Compromisso assinado com a VTR (Vitória Tennis Prime Residence) relativo à prevenção de danos ao patrimônio cárstico existente na região do empreendimento.

**2. Município:** Pedro Leopoldo.

### **3. Contextualização:**

Em 23 de janeiro de 2014, o Ministério Público do Estado de Minas Gerais e a empresa VTR Empreendimentos Imobiliários assinaram Termo de Compromisso para adoção de medidas de prevenção de danos ao patrimônio cárstico existente na região de implantação do empreendimento denominado “Loteamento Vitória Tennis Prime Residence”, no município de Pedro Leopoldo. As obrigações da compromissária serão descritas no item seguinte, que analisará o estágio de cumprimento de cada uma delas.

### **4. Análise Técnica:**

No Termo de Compromisso assinado com o Ministério Público do Estado de Minas Gerais a empresa VTR Empreendimentos Imobiliários Ltda assumiu as seguintes obrigações:

**1.** Elaborar, no prazo de 90 dias, diagnóstico por meio de equipe habilitada na área de espeleologia, a fim de verificar a existência de possíveis ocorrências exocársticas (meio superficial), endocárstica (meio subterrâneo) ou epicársticas (meio subsuperficial), incluindo dolinas, sumidouros, surgências/ressurgências/exurgências, panor, uvalas, vales cegos, fraturas, entre outros, abrangendo tanto a área objeto de parcelamento (lotes e ruas), quanto nas áreas verdes, de preservação permanente, institucional, de lazer, faixa *non aedificandi* e faixa de domínio.

**1.1.** O diagnóstico deverá conter inventário de cada detalhe das ocorrências de água, incluindo lagoas, fontes, nascentes, zonas pantanosas, poços tubulares, poços manuais e poços abandonados ou fora de uso, a fim de: Definir as características e evolução das águas; Determinar a origem da mineralização e do movimento das águas subterrâneas; Definir as possíveis relações rio-aquífero; Avaliar a recarga dos aquíferos por infiltração profunda das águas de chuva; Fazer o balanço hidroquímico através do ion cloreto da chuva e da água subterrânea.

**Estágio de cumprimento:** Em reunião, realizada no dia 20 de junho de 2013 na Coordenadoria Estadual das Promotorias de Habitação e Urbanismo, a Promotora de



Justiça propôs que a empresa custeasse um estudo espeleológico, elaborado por profissional habilitado, conforme termo de referência elaborado pelo corpo técnico do MPMG. Sendo assim, encontra-se juntado aos autos o Laudo Espeleológico – Loteamento Residencial Vitória Tennis Residence, datado de julho de 2013, elaborado por equipe técnica (geólogo/espeleólogo, biólogo e arqueólogo) da Geoline Engenharia. Segundo o laudo, “a área do loteamento não apresenta feições cársticas de qualquer natureza. Apesar de localizada numa região de notória ocorrência carbonática”. Em 28 de agosto de 2013, os professores Luiz Eduardo Panisset Travassos e Bruno Durão Rodrigues elaboraram Parecer Técnico sobre o Laudo Espeleológico, recomendando que as dúvidas apontadas na seção de análise do documento fossem sanadas. Por meio de Parecer Técnico sobre os relatórios complementares de Laudo Espeleológico, datado de 18 de dezembro de 2013, o prof. Luiz Eduardo Panisset Travassos, concluiu a análise dos relatórios espeleológicos, ressaltando que “a associação entre o desenvolvimento e os terrenos cársticos e seus fenômenos (superficiais e subterrâneos) representa um grande desafio científico e prático, sendo necessário um cuidado muito maior ao se construir neste tipo de terreno”. O Laudo Espeleológico e os pareceres técnicos referidos antecederam a assinatura do Termo de Compromisso. Encontram também juntados aos autos:

- Relatório Técnico – Sondagem Geofísica na área do Loteamento Vitória Tênis Residence- VTR Empreendimentos Imobiliários Ltda, elaborado pelo engenheiro de minas Paulo Roberto Antunes Aranha. O documento é datado de outubro-novembro/2013;

- Investigações Geológico-geotécnicas - VTR Empreendimentos Imobiliários Ltda, elaborado pela Prospecsolos Geologia e Sondagens. O documento é datado de 09/12/2013;

- Relatório Técnico – Sondagem Geofísica na área do Loteamento Vitória Tênis Residence- VTR Empreendimentos Imobiliários Ltda, elaborado pelo engenheiro de minas Paulo Roberto Antunes Aranha. O documento é datado de abril/2014.

Não constam dos autos estudos espeleológicos posteriores ao apresentado em julho de 2013. **Portanto, a elaboração do diagnóstico conforme estabelecido na cláusula 1 do Termo de Compromisso não foi cumprida pela compromissária.**

2. Com base no diagnóstico acima, apresentar ao Município de Pedro Leopoldo e ao comprometente, no prazo de 60 dias, programa de gestão, conservação, monitoramento, interpretação e educação ambiental relacionada às ocorrências cársticas, bem como adoção de medidas de prevenção de danos (ambientais e geotécnicos), com proposta de cronograma de execução.

**Estágio de cumprimento:** Por meio de ofício, datado de 27 de junho de 2014, a VTR Empreendimentos Imobiliários apresentou o Plano de Controle Ambiental do Empreendimento, elaborado por equipe técnica da Geoline Engenharia. Constam do documento os seguintes programas: Programa de Conservação de Remanescentes Florestais, com cronograma de execução; Programa de Educação Ambiental, contemplando os temas recursos hídricos, biomas, resíduos sólidos e APA Carste Lagoa Santa, com proposta de cronograma de execução; Programa Técnico de Reconstituição da Flora- PTRF, com custos estimados e cronograma de execução. Não constam nos autos

documentos que comprovem a apresentação do programa ao município de Pedro Leopoldo. **Logo, a obrigação não foi devidamente cumprida.**

3. Executar o programa acima após a manifestação do Município de Pedro Leopoldo.

**Estágio de cumprimento:** Não consta nos autos manifestação do município de Pedro Leopoldo em relação ao programa apresentado pela compromissária, que também não comprovou a execução do Plano de Controle Ambiental, apresentado em junho de 2014. **Portanto não houve cumprimento da obrigação.**

4. Efetivar o cercamento, a sinalização indicativa e o enriquecimento florístico das áreas verdes, de preservação permanente, institucional, de lazer, faixa *non aedificandi* e faixa de domínio, conforme projeto a ser elaborado no prazo de 90 dias, com cronograma de execução não superior a 18 meses.

**Estágio de cumprimento:** Encontra-se juntado aos autos o Projeto Técnico de Reconstituição da Flora- PTRF, datado de julho de 2013, também elaborado por equipe técnica da Geoline Engenharia. Este documento também é anterior à assinatura do Termo de Compromisso. Consta do documento uma imagem indicando a APP, a área institucional e a área verde do empreendimento, além das vias e lotes. O projeto tem como foco a reconstituição da flora da APP, com previsão de plantio de 9.943 mudas. Foi apresentada lista da flora arbórea sugerida para recuperação das áreas de preservação permanente na área do empreendimento. Foram também apresentados os custos estimado para implantação do PTRF, bem como cronograma de execução das atividades. As outras áreas relacionadas na presente obrigação não foram abordadas pelo PTRF, que, além disso, não apresenta medida como o cercamento e a sinalização indicativa também constantes da obrigação. **Portanto, a obrigação não foi devidamente cumprida.**

5. Abster-se de implantar ou permitir a implantação de fossas sanitárias ou poços para captação de água no empreendimento, a fim de evitar impactos no aquífero cárstico.

**Estágio de cumprimento:** Encontra-se juntado aos autos o Termo de Acordo celebrado entre a COPASA MG e a VTR Empreendimentos Imobiliários para execução das obras de construção do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário do Residencial Vitória Tênis, em Pedro Leopoldo. O documento é datado de 16 de janeiro de 2014. A VTR Empreendimentos Imobiliários informou nos autos que este Termo de Acordo celebrado com a COPASA “demonstra que todo o loteamento terá esgotamento sanitário pelo sistema público daquela concessionária de serviços públicos, não havendo que se falar em implantação no local de fossas sanitárias”. **Portanto, ao que tudo indica, a obrigação foi cumprida.**

6. Durante todo o período de implantação do empreendimento, realizar monitoramento das obras por meio de arqueólogo, com envio de relatórios mensais ao

IPHAN e ao comprometente, que atendem as diretrizes do Termo de Referência do IPHAN(BASTOS, Rossano. 2008), que figura no Anexo I e fica fazendo parte deste acordo.

**Estágio de cumprimento:** Encontra-se juntado aos autos o Contrato de Prestação de Serviços por meio do qual a VTR Empreendimentos Imobiliários contrata a Terra Firme Consultoria Ltda para realização do monitoramento arqueológico no Condomínio Vitória Tênis Residence, em área de aproximadamente 78,3 hectares. Consta dos autos do Relatório Parcial de monitoramento arqueológico na área de implantação do referido condomínio, datado de abril de 2014. O Relatório Final, datado de maio de 2014, foi protocolado no IPHAN em 13 de junho de 2014. **Portanto, a obrigação foi cumprida.**

7. Como medida compensatória pelos impactos negativos causados ao meio cárstico, obriga-se a compromissária a custear a publicação de exemplares do livro “Patrimônio Geomorfológico do Sumidouro”, conforme conteúdo a ser fornecido pelo Parque Estadual do Sumidouro, no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) no prazo de 30 dias.

**Estágio de cumprimento:** A VTR Empreendimentos Imobiliários informou nos autos que não tendo conseguido custear a publicação de exemplares do livro estabelecido nesta cláusula, “protocolou documento junto a esta Promotoria comunicando a impossibilidade de cumprimento da obrigação e solicitando coordenadas e diretrizes para que pudesse fazê-lo”. **A obrigação não foi cumprida.**

8. Como forma de ressarcimento dos honorários do perito nomeado pelo Ministério Público, Prof. Dr. Luiz Eduardo Panisset Travassos, obriga-se a ré a depositar o valor de R\$ 12.576,57 na conta corrente 6585-4, Banco do Brasil, Ag. 4887-9, CPF 028.197.816-67, no prazo de 10 dias.

**Estágio de cumprimento:** Não constam nos autos documentos que comprovem o depósito do valor estabelecido na cláusula 8. **A compromissária deve comprovar o cumprimento desta obrigação.**

9. Em peças de divulgação e nos produtos decorrentes deste ajuste deverá ser feita alusão ao presente acordo.

**Estágio de cumprimento:** Não foram apresentados peças de divulgação e/ ou produtos decorrentes do Termo de Compromisso. A publicação do livro estabelecido na cláusula 7 deverá conter obrigatoriamente as informações sobre o Termo de Compromisso firmado no âmbito do Inquérito Civil nº MPMG 0210.13.000169-1.

## 5. Conclusão:

Após a análise da documentação constante dos autos do PAAF e do Inquérito Civil relativo ao empreendimento Vitória Tennis Prime Residence, em Pedro Leopoldo, o Setor Técnico desta Promotoria considera que não houve o cumprimento do Termo de Compromisso. Sugere-se que seja a VTR Empreendimentos Imobiliários Ltda seja notificada para comprovar o cumprimento das obrigações assumidas.

## 6. Encerramento:

São essas as considerações desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 22 de abril de 2019.

Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora

