EXCELENTÍSSIMO SENHOR PROMOTOR DE JUSTIÇA DA 5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CAMAÇARI – MEIO AMBIENTE E URBANISMO – DR. LUCIANO PITTA SANTOS

Notícia de Fato IDEA nº 590.9.418717/2025
Noticiante: ASCON – Associação de Moradores e Condomínios de Guarajuba
Noticiada: EMPASS – Empreendimentos Patrimoniais São Sebastião Ltda.

ASCON – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E CONDOMÍNIOS DE GUARAJUBA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 10.796.744/0001-18, neste ato representada por seu Presidente, André Dias Python, e **CONDOMÍNIO ÁGUA**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.701.764/0001-65, neste ato representado por seu Síndico, Sydney Campos da Silva, ambos por seu advogado (procurações já constantes do expediente), vêm, respeitosamente, nos autos da Notícia de Fato em epígrafe, apresentar

COMUNICAÇÃO DE FATOS SUPERVENIENTES COM PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS URGENTES

em razão da tramitação do **Projeto de Lei Complementar nº 1/2026** na Câmara Municipal de Camaçari, pelas razões a seguir expostas.

I – SÍNTESE E OBJETO

1. Em 28/08/2025, ao instaurar esta Notícia de Fato, Vossa Excelência registrou que a impugnação da comunidade "afigura-se tecnicamente fundamentada". Registrou também o risco de a EMPASS se valer de decisões liminares para avançar com o empreendimento e, depois, invocar a "tese do fato consumado".

2. A via judicial não prosperou. A ação ordinária proposta pela EMPASS foi julgada improcedente em 17/04/2026, em sintonia com o parecer deste órgão ministerial, com fundamento no item 16 do Quadro 06 da LC nº 1.874/2023, que restringe o Loteamento Guarajuba (lado leste) ao uso residencial.

3. Pouco mais de seis meses depois, em 04/11/2026, foi protocolado na Câmara Municipal o PLC nº 1/2026. O projeto altera exatamente esse dispositivo, e somente quanto a Guarajuba (lado leste), para admitir ali os usos da ZDC 3 ou da CeLin 1. Tramita sem audiência pública, sem estudo técnico e sem oitiva dos órgãos municipais, e, segundo informações obtidas pelos peticionários, sua votação em plenário está prevista para a sessão de **terça-feira, 01/12/2026**.

4. O risco apontado em 2025 apenas mudou de via. Se a lei for promulgada, poderá servir de base para novos pedidos de licença e para o início das obras antes que sua validade seja examinada. Quando houver decisão definitiva, o empreendimento poderá estar concluído ou em estágio avançado, e a própria obra passaria a ser usada como argumento contra a sua desconstituição.

5. Esta petição tem três objetivos: (a) narrar de forma circunstanciada os fatos posteriores à instauração desta NF; (b) oferecer os subsídios necessários à avaliação ministerial; e (c) requerer providências, entre elas a **expedição urgente de recomendação, antes de 01/12/2026**. Complementa a manifestação de 10/11/2026, encaminhada a esta Promotoria na mesma data, com pedido de juntada a este expediente.

II – DOS FATOS

II.1 – O objeto originário desta Notícia de Fato e a derrota judicial da EMPASS

6. O empreendimento é um supermercado da rede Redemix, com cerca de 3.705,95 m² de área construída, em terreno de 4.376 m² (Quadra 03, lotes 02, 03, 04 e 11 do Loteamento Guarajuba, 1ª etapa). O terreno fica no interior do Condomínio Água, cuja convenção de 2001 destina os lotes ao uso residencial.

7. Os pedidos da EMPASS se arrastam desde 2020. Os processos de alvará nº 01475.22.09.068.2020 e nº 02666.22.09.068.2023 foram arquivados, respectivamente, em 09/01/2023 e 08/01/2024, por falta de atendimento das pendências técnicas, sem recurso administrativo. A NF nº 590.9.187904/2023, em que a própria EMPASS figurava como noticiante, foi arquivada com o registro de que não havia desídia da SEDUR.

8. Em 16/08/2023, a SEDUR (DIRURB e DIRAM) informou a esta 5ª Promotoria "risco de séria violação do direito urbanístico e ambiental", diante da destinação residencial do terreno e do aumento de veículos e caminhões no bairro.

9. Em 15/12/2023 foram publicadas a LC nº 1.873/2023 (PDDU-S) e a LC nº 1.874/2023 (Código Urbanístico), cujo item 16 do Quadro 06 dispõe: "Para os loteamentos a seguir relacionados somente serão admitidos o uso residencial – uniresidencial / pluriresidenciais: Lot. Costa Smeralda; Lot. Guarajuba (lado leste)" (DOM nº 2290, p. 43).

10. Em maio de 2024, já sob a lei nova, a EMPASS iniciou novo pedido (inexigibilidade de licenciamento ambiental, PA nº 01550.22.09.461.2024). Em setembro de 2024, a DIRURB indeferiu o uso pretendido com base no item 16. Registrou ainda, no processo nº 02952.22.09.151.2024, que "esses lotes são de uso residenciais" e que a via e o raio de giro não foram projetados para carretas.

11. Em 11/06/2025, a EMPASS ajuizou a Ação Ordinária nº 8008119-02.2025.8.05.0039 contra o Município. Obteve, em 06/08/2025, liminar parcial que determinou apenas o desarquivamento e o prosseguimento do processo administrativo, sem autorizar obra. A ASCON e o Condomínio Água foram admitidos como assistentes litisconsorciais do Município.

12. Em 27/08/2025, os peticionários impugnaram o pedido na SEDUR e comunicaram os fatos a esta Promotoria. Em 28/08/2025, Vossa Excelência instaurou esta NF, registrou que a nova tentativa de licenciamento é processo novo, "submetido integralmente ao regime jurídico vigente", e requisitou à SEDUR: (a) cópia dos processos de 2020 e 2023 e dos pareceres de arquivamento; (b) certidão da situação dos processos na data de vigência das novas leis; e (c) os estudos da STT sobre mobilidade e segurança viária.

13. Em 20/01/2026, este órgão opinou pela improcedência. Em **17/04/2026**, sobreveio **sentença de improcedência**, fundada na vedação do item 16. A EMPASS apelou em 18/05/2026. O recurso aguarda parecer da Procuradoria de Justiça na 3ª Câmara Cível do TJBA.

14. Em 30/09/2026, o próprio Município, pela Procuradoria-Geral do Município, afirmou no TJBA que o item 16 é "vedação expressa, cogente e específica" e que o uso comercial no local é "absolutamente proibido".

II.2 – As tentativas posteriores à sentença

15. Depois da sentença, a EMPASS passou a buscar, por diferentes caminhos, o afastamento do item 16:

a) **Dispensa de Licença Ambiental nº 7/2026 (25/06/2026).** A SEDUR dispensou o licenciamento ambiental pelo porte. O mesmo ato, porém, enquadra o lote na ZDC 3 e o sujeita aos "parâmetros urbanísticos vigentes", isto é, à LC nº 1.874/2023 e ao seu item 16.

b) **Pedido de extinção por reconhecimento do pedido (27/08/2026).** Na apelação, a EMPASS sustentou que a dispensa equivaleria ao reconhecimento da procedência pelo Município (art. 487, III, "a", do CPC). O Município e as assistentes rejeitaram essa leitura.

c) **Petição de 24/11/2026 (ID 122744310).** Com novos advogados, a EMPASS recuou do pedido anterior e ampliou o objeto do recurso. Passou a pedir a retomada dos processos de 2020 e 2023 "e demais a eles vinculados", para que sejam analisados pelas leis de 2008 (Leis nº 866/2008 e 913/2008), com base nas regras de transição do art. 161 da LC nº 1.873/2023 e do art. 117 da LC nº 1.874/2023.

16. As três iniciativas têm o mesmo propósito do PLC nº 1/2026, adiante narrado: retirar do caminho do empreendimento a vedação do item 16. A petição de 24/11/2026 foi protocolada no mesmo dia em que o PLC entrou na pauta de deliberação da Comissão Especial.

II.3 – O PLC nº 1/2026 e sua tramitação

17. Conteúdo. O texto do PLC foi gerado no gabinete do Vereador Jackson Josué em 03/11/2026 e protocolado em **04/11/2026** (Protocolo nº 2926; Processo nº 795/2026), com dez signatários. O art. 1º dá nova redação ao item 16 do Quadro 06 da LC nº 1.874/2023.

Mantém o uso residencial para os demais loteamentos e condomínios ali listados, inclusive o Costa Smeralda. Para o "Lot. Guarajuba (lado leste)", passa a admitir "os usos previstos para a ZDC 3 ou CeLin 1 – BA 099 (Estrada do Coco) conforme for o caso em que se localize o lote". A única mudança material é a retirada de Guarajuba (lado leste) da restrição residencial.

18. Justificativa. Invoca a anterioridade do loteamento à Lei nº 6.766/1979, a existência de lotes com testada para a Estrada do Coco, a "segurança jurídica e técnica" no licenciamento, a geração de emprego e renda, e pede aprovação "com a maior urgência possível". Não menciona estudo técnico, audiência pública, manifestação da SEDUR ou do Conselho da Cidade, nem impacto sobre mobilidade, saneamento ou a APA Lagoas de Guarajuba.

19. Comissão Especial. Constituída e instalada em 05/11/2026. É presidida pelo Vereador Dr. Samuka, que é um dos signatários do projeto. O relator é o Vereador Herbinho, e os demais membros são os Vereadores Jamesson, Dentinho do Sindicato e Luisão. O cronograma aprovado previa emendas até 19/11, pareceres em 25/11 e envio à Mesa em 26/11. **Não previa audiência pública, oitiva da SEDUR nem diligência técnica.**

20. Manifestação de 10/11/2026. Os peticionários enviaram à Presidência da Câmara, aos membros da Comissão, ao autor e a esta Promotoria uma manifestação de 47 itens e 14 anexos. Nela, apontaram a falta de audiência, de estudos e de oitiva dos órgãos, e pediram parecer pela rejeição. A Secretaria Processual desta Promotoria acusou o recebimento às 19h47 do mesmo dia. **A Câmara não acusou o recebimento até a presente data.**

21. Retirada de pauta e retomada. Em 11/11/2026, o PLC foi retirado da pauta da 2ª reunião da Comissão. Em 13/11/2026, os peticionários oficiaram à SEDUR pedindo manifestação técnica sobre o projeto, ainda sem resposta. Em 24/11/2026, a pauta da 3ª reunião da Comissão (pauta nº 108/2026) incluiu o PLC para deliberação.

22. Fase atual. Segundo informações recebidas pelos peticionários em 26/11/2026, o projeto avançou na Comissão, e sua **votação em plenário está prevista para a sessão de terça-feira, 01/12/2026**. Os peticionários não tiveram acesso ao parecer, à ata nem aos votos da Comissão, razão pela qual se requer, adiante, sua requisição.

23. Repercussão. O tema foi noticiado pelo jornal A Tarde (05, 06 e 09/11/2026), pelo Bahia Notícias (06/11/2026) e pelo BNews (12/11/2026). Em 06/11/2026, Vossa Excelência declarou publicamente que o Código Urbanístico não pode servir à "acomodação de interesses econômicos particulares".

III – DO NEXO ENTRE O PLC E O LITÍGIO: LEI CASUÍSTICA

24. Embora redigido em termos gerais, o PLC nº 1/2026 coincide, ponto por ponto, com o que a EMPASS não obteve na via administrativa nem na judicial:

Elemento	O que os documentos mostram
Mesmo dispositivo	O PLC altera apenas o item 16, que é a razão de decidir da sentença e o fundamento do indeferimento administrativo de 2024.
Mesma área	Mantém a restrição para o Costa Smeralda e a retira somente de Guarajuba (lado leste), onde está o lote da EMPASS.
Mesmo zoneamento	"ZDC 3 ou CeLin 1" cobre as duas leituras em disputa: a da SEDUR (ZDC 3, na Dispensa nº 7/2026) e a da EMPASS na apelação (CeLin 1).
Mesma argumentação	A justificativa repete as teses da inicial e das petições da EMPASS: anterioridade à Lei nº 6.766/1979, testada para a Estrada do Coco, emprego e "segurança jurídica".
Momento	Protocolo durante o recurso, cinco semanas depois de a PGM defender o item 16 no TJBA, com pedido de "maior urgência possível".
Cronologia	Tentativas administrativas (2020 a 2024), mandado de segurança (2024), ação ordinária (2025), derrota (abril de 2026) e, por fim, o PLC (novembro de 2026).

25. Os peticionários não afirmam, nem têm elementos para afirmar, que a EMPASS tenha participado da elaboração do projeto. O que os documentos demonstram, de forma objetiva, é o **casuísmo**: uma alteração do Código Urbanístico talhada para remover o óbice que a Justiça reconheceu em favor da ordem urbanística, sem estudo e sem participação popular. A verificação de eventual desvio de finalidade depende de diligências que somente o Ministério Público pode requisitar, adiante indicadas.

26. Dois pontos merecem registro. Primeiro, o próprio PLC usa a expressão "Lot. Guarajuba (lado leste)" para delimitar a área, contrariando a tese recursal da EMPASS de que o "lado leste" seria indeterminável. Segundo, ao pretender liberar o uso comercial, o projeto confirma que hoje ele é vedado.

27. O alcance do PLC, porém, não se limita ao supermercado. Ele abre **todo** o lado leste de Guarajuba aos usos da ZDC 3 e da CeLin 1. O ônus urbanístico recai sobre um bairro de cerca de 25 mil pessoas, população que triplica na alta estação, servido por um único acesso de duas faixas. O sistema de leitura de placas da ASCON registrou 379.793 passagens nesse acesso em pouco mais de quatro meses.

IV – DOS VÍCIOS DO PLC Nº 1/2026

28. Ausência de participação popular. A gestão democrática da cidade é diretriz geral da política urbana (Estatuto da Cidade, art. 2º, II). Exige audiência do Poder Público municipal e da população interessada sempre que um empreendimento ou atividade possa produzir efeitos negativos sobre o meio ambiente, o conforto ou a segurança da população (art. 2º, XIII). Debates, audiências e consultas públicas são instrumentos obrigatórios dessa gestão (arts. 40, § 4º, I, 43 e 45). O Código Urbanístico integra o sistema de planejamento instituído pelo PDDU-S. Por isso, a supressão de uma proteção que alcança um bairro inteiro não pode ocorrer sem participação da população atingida. O cronograma da Comissão Especial não prevê uma única audiência.

29. Ausência de estudos e incompatibilidade com o PDDU-S. O plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano (CF, art. 182, § 1º). As leis urbanísticas específicas devem ser compatíveis com as diretrizes do plano diretor (STF, RE 607.940, Tema 348). O PLC não está acompanhado de estudo de impacto, de análise de mobilidade, saneamento ou drenagem, nem de manifestação da SEDUR ou do Conselho da Cidade.

30. Contrariedade ao juízo técnico do próprio Município. O projeto ignora, sem enfrentá-los, os pronunciamentos técnicos e jurídicos do Município sobre o mesmo local:

a) SEDUR (DIRURB e DIRAM), 16/08/2023: "risco de séria violação do direito urbanístico e ambiental";

b) DIRURB, 09/09/2024: lotes de uso residencial, sem via e raio de giro para carretas;

c) Embasa, Carta nº 357VT/23: abastecimento de água da Orla Norte "comprometido", com déficit agravado no verão e ampliação sem prazo;

d) Ofício SEDUR nº 00879.47.2025: compromisso com a "estrita observância da legislação vigente";

e) PGM, 30/09/2026: o item 16 é "vedação expressa, cogente e específica".

31. Impessoalidade e isonomia. Uma lei urbanística editada para superar o resultado de um litígio específico, retirando a proteção de um único bairro entre os 27 listados no item 16, afronta a impessoalidade e a isonomia (CF, art. 37, *caput*).

32. Unidade de conservação. Segundo a Análise de Orientação Prévia nº 016/2020, emitida pela própria SEDUR, o lote está na APA Lagoas de Guarajuba (Zona A). O PLC altera o uso do solo dentro de unidade de conservação sem qualquer análise ambiental (CF, art. 225, § 1º, III). A mesma AOP cita o TAC do Loteamento Guarajuba entre a legislação aplicável, o que contradiz a afirmação de que o loteamento "não dispõe de TAC".

33. Retrocesso urbanístico-ambiental. O PLC reduz, sem justificativa técnica, o nível de proteção de um bairro residencial consolidado, em contrariedade à vedação de retrocesso em matéria urbanístico-ambiental.

34. Questão regimental a verificar. A Comissão Especial é presidida por um dos signatários do projeto. A compatibilidade dessa situação com o Regimento Interno da Câmara (arts. 24, III, e 142) e com o quórum exigido para lei complementar pela Lei Orgânica merece exame por este órgão.

V – DO RISCO DE FATO CONSUMADO E DA URGÊNCIA

35. O risco que motivou esta NF não desapareceu com a sentença. Apenas mudou de via. Na fase judicial, a EMPASS precisava de uma decisão, ainda que precária, para avançar. Na via legislativa, bastará a promulgação. Uma lei promulgada presume-se válida até ser declarada inconstitucional, e as licenças nela fundadas terão aparência de legalidade.

36. O empreendimento já tem a Dispensa de Licença Ambiental nº 7/2026. Com a nova redação do item 16, um novo pedido de alvará poderia ser deferido em pouco tempo, e as obras iniciadas logo em seguida. Um supermercado desse porte pode ser concluído em prazo muito inferior ao de uma ação direta de inconstitucionalidade.

37. É certo que a jurisprudência rejeita a teoria do fato consumado em matéria ambiental (STJ, Súmula 613), e o lote está em unidade de conservação. Também é certo que a declaração de inconstitucionalidade produz, em regra, efeitos retroativos, e que a EMPASS não poderá alegar boa-fé: conhece a impugnação desde 2020, foi derrotada em juízo e acompanha esta NF. O perigo concreto está em outro ponto. Diante de uma obra pronta, o tribunal pode modular os efeitos da decisão (Lei nº 9.868/1999, art. 27, aplicado por analogia) ou, no caso concreto, considerar a demolição desproporcional. Para isso, não seria preciso acolher a tese do fato consumado: bastaria a obra existir.

38. Por isso a atuação ministerial tem de ser **preventiva** e **anterior à votação de 01/12/2026**. Depois da promulgação, a proteção da ordem urbanística dependerá de medidas de urgência, cuja eficácia diminui a cada dia de obra. A recomendação é o instrumento adequado para esse momento (Lei nº 8.625/1993, art. 27, parágrafo único, IV; Resolução CNMP nº 164/2017): previne a ilegalidade, documenta a ciência inequívoca dos destinatários e afasta, desde já, qualquer alegação futura de boa-fé ou de confiança legítima.

VI – DOS PEDIDOS

39. Diante do exposto, a ASCON e o Condomínio Água requerem a Vossa Excelência:

a) Registro e instrução do expediente

1. A juntada desta petição e da manifestação de 10/11/2026 (cujos anexos foram encaminhados a esta Promotoria na mesma data) à NF nº 590.9.418717/2025, com informação do respectivo número de registro.

2. A conversão desta Notícia de Fato em **Inquérito Civil** (Resolução CNMP nº 23/2007), dado que os fatos supervenientes ampliam o objeto da apuração e exigem diligências continuadas.

b) Recomendação urgente, antes da sessão de 01/12/2026 (Lei nº 8.625/1993, art. 27, parágrafo único, IV)

3. **Ao Presidente da Câmara Municipal, à Mesa Diretora e ao Presidente da Comissão Especial**, para que se abstenham de submeter o PLC nº 1/2026 à votação em plenário até que:

   i) sejam realizadas audiências públicas com a população de Guarajuba, amplamente divulgadas e com antecedência razoável;

   ii) sejam juntados estudos técnicos de impacto urbanístico, ambiental, de mobilidade, de saneamento e de drenagem sobre a abertura de todo o lado leste aos usos da ZDC 3 e da CeLin 1;

   iii) sejam ouvidos formalmente a SEDUR, a STT, o órgão colegiado de política urbana previsto no PDDU-S e o órgão gestor da APA Lagoas de Guarajuba;

   iv) seja demonstrada a compatibilidade do projeto com as diretrizes do PDDU-S.

4. **Ao Prefeito Municipal**, para que, aprovado o projeto, ouça a SEDUR e a PGM antes da sanção e considere o veto, em coerência com a posição sustentada pelo Município no TJBA.

5. **À SEDUR**, para que:

   i) se abstenha de expedir alvará, licença, autorização de supressão de vegetação, de terraplanagem ou de demolição para o empreendimento da EMPASS com base em eventual nova redação do item 16, ao menos até o julgamento da Apelação nº 8008119-02.2025.8.05.0039 e a apreciação da validade da nova lei;

ii) em qualquer hipótese, exija estudo de impacto de vizinhança, estudo de tráfego atualizado, viabilidade da Embasa e manifestação do órgão gestor da APA;

iii) comunique a esta Promotoria, no prazo de 48 horas, qualquer pedido da EMPASS relativo ao imóvel.

c) Ciência à EMPASS

6. A notificação da EMPASS para que tome ciência formal desta NF e de que eventual obra iniciada com base em lei impugnada correrá por sua conta e risco, sem gerar direito adquirido nem situação consolidada.

d) Requisições

7. **À Câmara Municipal:** cópia integral do Processo nº 795/2026, com pareceres, atas, votos e emendas da Comissão Especial; os estudos que embasaram o projeto; a identificação de quem elaborou tecnicamente o texto; e o registro de reuniões ou documentos recebidos de interessados no imóvel.

8. **À SEDUR:** o cumprimento das requisições do despacho de 28/08/2025, caso ainda pendentes; manifestação técnica sobre o PLC; e a informação sobre pedidos da EMPASS posteriores a 25/06/2026 e sobre eventuais solicitações de alteração do item 16.

9. **À STT e ao órgão gestor da APA Lagoas de Guarajuba:** os estudos e manifestações existentes sobre o acesso a Guarajuba e sobre o uso do solo na Zona A.

e) Medidas para o caso de promulgação

10. Caso a lei seja promulgada, a representação ao Procurador-Geral de Justiça para a propositura de ação direta de inconstitucionalidade perante o TJBA, com pedido de medida cautelar de suspensão da norma.

11. Paralelamente, o ajuizamento de ação civil pública em defesa da ordem urbanística (Lei nº 7.347/1985, art. 1º, VI), com pedido de tutela de urgência para impedir

o licenciamento e o início das obras, com arguição incidental da inconstitucionalidade da lei. Os peticionários colocam-se à disposição para integrar o polo ativo ou fornecer subsídios.

f) Intimação

12. A intimação dos peticionários, por seu advogado, dos atos praticados neste expediente.

Termos em que pedem deferimento.

Camaçari/BA, 27 de novembro de 2026.

ADRIANO ALMEIDA FONSECA:49238272549

Assinado de forma digital por ADRIANO ALMEIDA FONSECA:49238272549
Dados: 2026.11.27 16:05:35 -03'00'

Adriano Almeida Fonseca
OAB/BA 13.868

DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM ESTA PETIÇÃO

Doc. 01 Manifestação da ASCON e do Condomínio Água à Comissão Especial, de 10/11/2026, e o acuse de recebimento desta Promotoria (10/11/2026, 19h47).

Doc. 02 PLC nº 1/2026 (Protocolo nº 2926, de 04/11/2026).

Doc. 03 Ato de constituição e cronograma da Comissão Especial (05/11/2026).

Doc. 04 Sentença de improcedência da Ação Ordinária nº 8008119-02.2025.8.05.0039 (17/04/2026).

Doc. 05 Manifestação da PGM no TJBA (30/09/2026, ID 118460184).

Doc. 06 Dispensa de Licença Ambiental nº 7/2026 (25/06/2026).

Doc. 07 Petição da EMPASS na apelação (24/11/2026, ID 122744310).

Doc. 08 Ofício da ASCON e do Condomínio Água à SEDUR e e-mail de envio (13/11/2026).

Doc. 09 Análise de Orientação Prévia nº 016/2020 (SEDUR).

Doc. 10 Matérias de imprensa (A Tarde, Bahia Notícias e BNews, novembro de 2026).

contato@adrianofonseca.adv.br
Alameda Salvador, nº 1057, Cond. Salvador Shopping Business
Torre América Conj. 2112, Caminho das Árvores
Salvador- BA, cep: 41.820-790
+55 71 3506.8537 +55 71 99999.2292