



Procedimento Administrativo n.º 598.9.239216/2025

RECOMENDAÇÃO MINISTERIAL

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, por meio da Promotora de Justiça que a esta subscreve, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pelos Arts. 129 da Constituição Federal, art. 27, parágrafo único, inciso IV da Lei Federal n. 8.625/93, art. 75, IV da Lei Complementar nº 11/96 (Lei Orgânica do Ministério Público da Bahia), bem como pela Lei nº 8.078/90, e:

CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público promover o Inquérito Civil e a ação civil pública para a proteção do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, de acordo com o art. 129, inciso III da Carta Magna;

CONSIDERANDO que a Carta Magna prevê em seu art. 225, caput, que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações;

CONSIDERANDO que em nome dos Princípios da Prevenção, Precaução e da Responsabilidade Ambiental incumbe ao Poder Público e à coletividade defender, preservar, conservar o meio ambiente, para evitar a ocorrência de danos ambientais ou para minimizar impactos, em consonância com o disposto no art. 2º da Lei Estadual 10.431/2006, que instituiu a Política Estadual de Meio Ambiente;

CONSIDERANDO que a Lei 11.445/2007, no seu Art. 3º, inciso I alínea “b” conceitua saneamento sanitário como aquilo *constituído pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestruturas e instalações operacionais necessárias à coleta, ao transporte, ao tratamento e à disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até sua destinação final para produção de água de reúso ou seu lançamento de forma adequada no meio ambiente;*





CONSIDERANDO que as áreas comuns de condomínios são essenciais para a convivência harmônica e a qualidade de vida em condomínios, proporcionando espaços para lazer, recreação e socialização, além de garantir a segurança e o bem-estar de todos os moradores;

CONSIDERANDO que a rede coletora de esgoto dos condomínios de casas constitui-se área comum de acordo com o Art. 1.331, §2º do Código Civil “o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos”;

CONSIDERANDO que compete ao síndico do condomínio “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores” consoante inciso V do Art. 1.347 do mesmo diploma legal;

CONSIDERANDO que ao condomínio de lotes (horizontal) aplica-se, no que couber, o disposto sobre o condomínio edilício, vide dispositivos colacionados acima, conforme disposição expressa do §2º, inciso I do Art. 1.358-A do Código Civil;

CONSIDERANDO que é responsabilidade do Poder Público o manejo e manutenção da rede de esgoto que se inicia na ligação predial, exorbitando sua responsabilidade eventuais reparos necessários no interior do imóvel particular, aí incluídas as áreas comuns dos condomínios de casas;

CONSIDERANDO que o síndico do Condomínio “Morada das Árvores” situado em Juazeiro/BA procurou o Ministério Público relatando que havia vazamento de esgoto na rede interna do condomínio e que teria procurado o Serviço de Água e Saneamento Ambiental - SAAE de Juazeiro/BA para solicitar entrada de equipe da Autarquia para realização dos reparos, mas a equipe apenas foi até o local a fim de verificar rede pública que atende o condomínio, não chegando a adentrar nas áreas comuns;





CONSIDERANDO que, segundo relatado pelo síndico, no Município de Juazeiro/BA existia a praxe administrativa de o SAAE de Juazeiro/BA adentrar nos condomínios de casas situados nesta *urbe* e realizar reparos nas redes de coleta de esgoto particulares desses entes despersonalizados;

CONSIDERANDO que essa conduta consiste em malversação de gastos públicos, porquanto o aparato estatal é desviado para atender a demandas internas de entes particulares em detrimento do atendimento à população;

CONSIDERANDO que consiste em ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário permitir que se utilize, em obra ou serviço particular, veículos, máquinas, equipamentos ou material de qualquer natureza, de propriedade ou à disposição da Administração Pública, bem como o trabalho de servidor público, empregados ou terceiros contratados por essas entidades, vide inciso XIII do Art. 10 da Lei de Improbidade Administrativa;

CONSIDERANDO que o SAAE de Juazeiro/BA se encontra em situação financeira crítica, havendo limitação orçamentária para o desempenho das suas atividades regulares, fato que reforça a impossibilidade do ente em desviar seus recursos para atender interesses particulares;

CONSIDERANDO que o SAAE de Juazeiro/BA emitiu Nota Técnica nº 005/2025 que orienta que a Autarquia Ambiental não realize manutenções nas áreas comuns de condomínios;

CONSIDERANDO que segundo o art. 81 da resolução nº 11/2022 do Órgão Especial do Colégio de Procuradores do Estado da Bahia a recomendação é instrumento formal de atuação extrajudicial, sem caráter coercitivo, por meio do qual o Ministério Público expõe razões fáticas e jurídicas sobre determinada questão, com o objetivo de exortar o destinatário a praticar ou deixar de praticar determinados atos para a melhoria dos serviços públicos e de relevância pública ou para que sejam respeitados





os interesses, direitos e bens defendidos pela instituição, servindo como mecanismo de prevenção de responsabilidade ou correção de conduta.

RESOLVE RECOMENDAR ao Serviço de Água e Saneamento Ambiental - SAAE de Juazeiro/BA que adote as seguintes providências:

1. Ao ser solicitado reparo técnico, designe uma equipe para atendimento e verificação da demanda, identificando se o problema é da rede pública de esgotamento sanitário, hipótese em que devem efetuar o reparo e manutenção do sistema de esgotamento público municipal;

2. Na hipótese de o problema não ser da rede pública de esgotamento sanitário, orientem o particular para efetuar o reparo técnico, de acordo com as normas técnicas de regência, abstendo-se de efetuar manutenção em rede particular/interna de condomínios horizontais e verticais do Município de Juazeiro/BA;

Parágrafo único: o descumprimento deste item caracterizará o dolo específico exigido para configuração de ato de improbidade administrativa tipificado na Lei de Improbidade Administrativa (art. 9º, inciso IV da Lei n.º 8.429/92) possibilitando a investigação e aplicação das eventuais sanções administrativas, civis e penais cabíveis no caso.

Conforme disposto no Art. 8º da Resolução 165/2017 do Conselho Nacional do Ministério Público, fixa-se o prazo de 30 (trinta) dias para que o destinatário informe ao Ministério Público estadual, o acatamento ou não da presente recomendação, encaminhando esclarecimentos detalhados acerca das providências adotadas para o cumprimento, em meio digital e pelo canal de comunicação eletrônica desta Promotoria de Justiça (pje.maj@mpba.mp.br).

Encaminhe-se cópia à Diretora Presidente do Serviço de Água e Saneamento Ambiental - SAAE de Juazeiro/BA para ciência e adoção das providências pertinentes, devendo-lhe conferir publicidade ao presente.



MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DA BAHIA

Publique-se no Diário Oficial.

Juazeiro/BA, datado e assinado digitalmente.

Helene Esteves Alves
Promotora de Justiça