



Prefeitura Municipal de Três Corações – MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO
TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **Município de Três Corações**, Estado de Minas Gerais, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sua sede na Av. Brasil, nº 225, Bairro Jardim América, neste Ato representado por LUCILA CARVALHO VALLADÃO NOGUEIRA VILLELA, Procuradora Geral do Município de Três Corações - MG, e que este subscreve, nos termos da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985, ora **COMPROMITENTE**, vem por meio do presente instrumento para firmar o presente TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA com **INCORPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 18.737.322/0001-83, com sede na Rua Paracatu, nº 1.154 – salas 706/707, Bairro Santo Agostinho – Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-098, ora **COMPROMISSÁRIA**, neste ato representada legalmente por CÁSSIO VITOR PEREIRA DE SOUZA, brasileiro, empresário, casado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física sob o nº 009.953.726-59, RG nº M-6826083-SSPMG, domiciliado na Rua Felipe dos Santos, nº 760/901 – Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte / MG, CEP 30.180-160, e, GUSTAVO ALMEIDA AMORIM, brasileiro, empresário, nascido em 01/08/1983, portador do RG nº MG 11.015-170 SSPMG e inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 058.473.416-60, residente na Rua Helena Abdalla, nº 25/301, Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte – MG, CEP 30.380-550.

CONSIDERANDO protocolado pela COMPROMISSÁRIA junto à municipalidade, projeto de parcelamento de solo urbano, ora denominado “**MIRA VISTA**”, empreendimento este a ser erigido no imóvel de matrícula nº 41.389, do livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações – MG;

CONSIDERANDO que a legislação vigente, combinada com a Legislação Federal de mesmo teor, Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “Dispõe sobre o parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências”, tem como escopo a regulação dos empreendimentos de parcelamento do solo, a fim de propiciar o desenvolvimento urbano sustentável, em estrita homenagem às diretrizes sociais, ambientais e de interesse público aplicáveis;

CONSIDERANDO que são objetivos da política habitacional do Município assegurar a todos seus habitantes o direito à moradia digna com instalações sanitárias adequadas, que garanta condições de habitabilidade e que seja atendida por serviços públicos essenciais, entre eles, água potável, tratamento de esgoto, iluminação pública e domiciliar;



Prefeitura Municipal de Três Corações – MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

CONSIDERANDO que o empreendedor em questão fez apresentado e aprovado junto à Prefeitura Municipal de Três Corações, em data de 24 de janeiro de 2021, Processo de Parcelamento de Solo Urbano, com 89.861,078 (oitenta e nove mil, oitocentos e sessenta e um metros, e sete decímetros quadrados) de área loteada, em uma gleba de 92.855,44m² (noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e cinco metros, e quarenta e quatro decímetros quadrados), **LOTEAMENTO “MIRA VISTA”**, composto por 154 (cento e cinquenta e quatro) lotes;

CONSIDERANDO que restou comprovado a inexecução de conclusão das obras de infraestrutura, até a data de 24 de janeiro de 2025, conforme Alvará de Licença Para Parcelamento de Solo (LOTEAMENTO), datado de 24 de janeiro de 2021, prorrogado em 24 de janeiro de 2023, portanto, em desconformidade para com o caput do artigo 98 e seu parágrafo único, da Lei Complementar nº 524/2019 [1];

CONSIDERANDO que a Organização Mundial da Saúde declarou, em manifestação pública datada de 11/03/2020, que a doença causada pelo coronavírus (COVID-19) atingiu o nível de pandemia, tendo se alastrado por todos os continentes, e, que em decorrência, foi promulgada a Lei nº 13.979/20, que prevê medidas para enfrentar o surto, tal como outras normas editadas pelos demais entes da Federação (Estados e Municípios), determinando paralisação completa de atividades;

CONSIDERANDO que em decorrência de tal situação pandêmica, os trabalhos em questão foram consideravelmente prejudicados, tornando-se mister ação administrativa ao escopo de auxílio na manutenção da capacidade, *in casu*, temporal da questão, para fins de reorganização e garantia da execução das obras pactuadas;

CONSIDERANDO que a análise técnica realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano concluiu que, a execução da obra, ao menos nesse momento, se caracterizaria mais morosa e dispendiosa à conclusão das obras de infraestrutura, tendo em vista os procedimentos necessários à sua execução, certame licitatório e demais, fazendo-se homenageados os princípios do interesse público, da celeridade e da economicidade, a realização do presente Termo;

CONSIDERANDO que diagnosticada a perfeita executabilidade da infraestrutura relatada alhures, conforme verificação do estado atual e do andamento das obras, onde perfeitamente possível a conclusão da infraestrutura em lapso temporal relativamente viável, por certo com firmamento de contrapartida de relevante valia;

1 Art. 98. O prazo máximo para a execução de todas as obras de infraestrutura será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de expedição da licença de execução de obras.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo a que se refere este artigo poderá ser concedida, por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, dentro dos limites legais, embasada em motivos que justifiquem a sua dilatação, e deverá ser requerida pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo original.



Prefeitura Municipal de Três Corações – MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

CONSIDERANDO que diante das situações acima postas, os agentes municipais, com fulcro nos princípios da razoabilidade, economicidade e do interesse público, entenderam por bem interpretar a questão supra exposta no sentido de dilação, excepcionalmente e tão somente, do prazo para conclusão das obras de infraestrutura de modo a favorecer a conclusão do empreendimento em questão, em menor prazo possível, dentro das prerrogativas legais;

CONSIDERANDO, a teor do disposto na Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985, que “Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências”, que aos Municípios, como órgãos públicos legitimados, se faz passível *“tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial”* (Art. 5º, III, §6º).

CONSIDERANDO que em contrapartida, o COMPROMISSÁRIO, para viabilizar a total execução do empreendimento (LOTEAMENTO MIRA VISTA), se dispõe a arcar com as obras adicionais descritas no inciso II do §1º e §2º, da Cláusula Terceira deste Termo, ao escopo de melhoria compensatória do empreendimento em questão, em razão da dilação do prazo necessária à conclusão das obras;

CONSIDERANDO que o presente Termo vem gerar efeitos tão somente às partes que o firmam, no sentido de viabilização da conclusão das obras iniciadas, sem afastar eventuais responsabilidades do empreendedor para com terceiros, inclusive adquirentes;

CONSIDERANDO que o empreendedor, através de Declaração específica, firmou a não realização, até o momento, de qualquer comercialização de lotes perante terceiros, incorrendo ao presente, efeitos tão somente às partes comprometentes;

CONSIDERANDO, inclusive, a alteração da Lei Federal nº 6.766/79, através da Lei nº 14.118, de 26 de março de 2021, qual “Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nos 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017”, onde, em seu inciso V, do art. 18, amplia a *“duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras”* de infraestrutura dos loteamentos.

RESOLVEM celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, em conformidade com as cláusulas e condições seguintes:



Prefeitura Municipal de Três Corações – MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

CLÁUSULA PRIMEIRA: O presente Termo de Ajustamento de Conduta tem por finalidade específica a dilação de prazo para a conclusão dos trabalhos de execução total da infraestrutura correlatos ao empreendimento LOTEAMENTO MIRA VISTA, em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 524/2019 e suas alterações posteriores, conforme projetos constantes do respectivo Processo de aprovação e execução de obras de parcelamento de solo urbano.

CLÁUSULA SEGUNDA: O COMPROMISSÁRIO reconhece, perante o Município de Três Corações, que não cumpriu o prazo de execução das obras de infraestrutura correlatas ao empreendimento LOTEAMENTO MIRA VISTA, conforme contido no caput do artigo 98 e seu parágrafo único, da Lei Complementar nº 524/2019.

Parágrafo único. Assume o COMPROMISSÁRIO a realização da contrapartida descrita na Cláusula Terceira, em razão da dilação de prazo de que trata este Termo, sem prejuízo da execução das obras de infraestrutura descritas no cronograma de execução aprovado, e conforme a Lei Complementar nº 524/2019.

CLÁUSULA TERCEIRA: O COMPROMISSÁRIO, neste ato representado legalmente por CÁSSIO VITOR PEREIRA DE SOUZA e GUSTAVO ALMEIDA AMORIM, neste já qualificados, assume o presente termo em sua integralidade, tal como a responsabilidade para com as seguintes obrigações e contrapartidas, com vinculação de prazo de execução junto à data firmada nesta cláusula:

§1º Até a data de **24 de janeiro de 2029:**

I - As obras de infraestrutura, visando ajustar integralmente sua conduta aos termos das normas vigentes, especialmente o estatuído na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; Lei Complementar do Município de nº 523/2019, que dispõe sobre o Plano Diretor Municipal, e Lei Complementar do Município nº 524/2019, que regula o parcelamento de solo urbano no Município de Três Corações:

- a) Execução das vias de circulação do loteamento, compreendendo a terraplenagem das caixas e passeios, muros de arrimo respectivos, onde e se necessários;
- b) Sistema de abastecimento de água, incluindo ramais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;
- c) Sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;
- d) Sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e demais acessórios, incluindo aqueles necessários à adequada drenagem em caso de cortes e aterros e o lançamento em local apropriado;



Prefeitura Municipal de Três Corações – MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

- e) Execução de guias, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com as normas da ABNT e confecção de sarjetas;
- f) Rede de distribuição de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública, sendo que os postes deverão ser em concreto armado, no padrão e dentro dos critérios adotados pela concessionária;
- g) Pavimentação de todas as vias de circulação, precedida da drenagem subterrânea onde necessária;
- h) Sinalização viária vertical e horizontal conforme aprovação do departamento competente da Prefeitura Municipal;
- i) Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento em concreto;
- j) Demais serviços necessários para garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, tais como, contenção de encostas, solução de drenagem, obras de arte e demais serviços que as autoridades competentes julgarem necessários;
- k) Isolamento de áreas verdes e áreas de preservação permanente, e enriquecimento das matas.

II – Contrapartida:

- a) Rede de iluminação pública em diodo emissor de luz - Led, no padrão e no critério de iluminação adotado pela concessionária, conforme aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal.
- b) Arborização das vias e das diferentes áreas verdes, executada logo após a abertura das vias, com porte mínimo de 2 (dois) metros de altura, mediante projeto de arborização aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- c) Fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo bairro, conforme modelos e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- d) Construção, urbanização e paisagismo da(s) praça(s) prevista(s), conforme respectivo(s) projeto(s) aprovado(s) pelo órgão municipal competente;
- e) Execução de calçadas nas áreas de equipamentos urbanos e comunitários, bem como nas áreas verdes do empreendimento, conforme regulamento específico do Município.

§2º Até 15 (quinze) dias da data de assinatura do presente Termo:

- a) Colocação de Placa de Identificação da Obra, constando o nome e dados de contato do profissional responsável, número de registro, nome da empresa, número da ART e atividades técnicas realizadas, sem prejuízo de demais informações técnicas cabíveis.



Prefeitura Municipal de Três Corações – MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

§3º As obrigações firmadas no presente Termo de Compromisso não afastam demais obrigações legais pertinentes aplicáveis ao empreendimento.

§4º O presente termo gera efeito entre o COMPROMITENTE E O COMPROMISSÁRIO, restando todos os demais efeitos correlatos ao empreendimento perante terceiros, inclusive eventuais adquirentes, de única e exclusiva responsabilidade do empreendedor.

CLÁUSULA QUARTA: Deverá o COMPROMISSÁRIO no presente termo de ajustamento, apresentar, até a data de 24 de janeiro de 2029, ao COMPROMITENTE, relatórios e cópia dos documentos, projetos e perícias correspondentes ao cumprimento de todas as cláusulas pactuadas, para serem anexadas ao respectivo Procedimento Administrativo de aprovação do empreendimento, para devida fiscalização da fiel execução e cumprimento.

CLÁUSULA QUINTA: O fiel cumprimento do presente compromisso será fiscalizado pelo COMPROMITENTE, através de sua Pasta Municipal competente, por meio de análise dos relatórios regularmente apresentados, sem prejuízo de possível vistoria *in loco*, ou através de requisição de informações ao COMPROMISSÁRIO ou demais órgãos e concessionárias envolvidas.

CLÁUSULA SEXTA: O descumprimento do presente termo pelo COMPROMISSÁRIO importará no pagamento de MULTA DIÁRIA no valor de R\$ 100,00 (cem reais).

§1º As sanções aplicadas nos termos da presente cláusula serão corrigidas por índice oficial em vigor, aplicando-se-lhes juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, e reverterão em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUMDUT, conta corrente nº 71.047-2, agência 0156, Banco Caixa Econômica Federal, conforme Art. 24 e seguintes da Lei Complementar nº 523/2019, sem prejuízo da adoção das demais medidas judiciais cabíveis.

§2º O COMPROMISSÁRIO tem pleno conhecimento de que o presente termo de compromisso de ajustamento de conduta tem eficácia de título executivo extrajudicial, podendo ser executado imediatamente após o vencimento do prazo avençado, independentemente de qualquer notificação, ficando constituído em mora a partir do vencimento dos prazos estabelecidos e da não execução dos compromissos firmados nas cláusulas previstas.

§3º O pagamento da multa estabelecida não exime o COMPROMISSÁRIO da execução das cláusulas pactuadas, podendo as obrigações de fazer assumidas serem executadas pela via judicial, inclusive as expensas dos mesmos, e também não exime o empreendedor das obrigações e sanções iniciais previstas na legislação vigente, inclusive execução da caução.



Prefeitura Municipal de Três Corações – MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

§4º A inexecução da obra no tempo previsto no §1º, da Cláusula Terceira deste Termo, quando decorrente de eventual impossibilidade técnica, deverá ser justificada por profissional habilitado, com submissão a análise dos profissionais técnicos municipais, que expedirão parecer quanto a eventual acatamento, sugestionando assim o titular da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano quanto a eventual acatamento e disponibilização de novo prazo para conclusão.

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente termo de compromisso de ajustamento de conduta obriga a todos os sucessores, a qualquer título, do COMPROMISSÁRIO, sendo ineficaz qualquer estipulação em contrário.

CLÁUSULA OITAVA: As questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no foro da Comarca de Três Corações – MG, nos termos do Art. 48, da Lei nº 6.766/79.

Diante do acordo estabelecido entre as partes, tem-se por satisfeitas as condições e compensações a serem implementadas conforme presente termo, pois de conformidade com o interesse público.

E, para que tal compromisso possa surtir os seus legais efeitos, foi lavrado o presente termo que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelos COMPROMISSÁRIO, COMPROMITENTE e pelas testemunhas.

Três Corações, 15 de outubro de 2024.

LUCILA CARVALHO VALLADÃO NOGUEIRA VILLELA
Procuradora Geral do Município de Três Corações
COMPROMITENTE

RAFAEL FAGUNDES COSTA
Diretor – Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Assinado digitalmente por:
CASSIO VITOR PEREIRA DE SOUZA
CPF: 009.953.726-59
Data: 25/10/2024 21:18:24 -03:00

INCORPE ATLANTA TRÊS CORAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
CNPJ: 27.504.189/0001-06
COMPROMISSÁRIO



Prefeitura Municipal de Três Corações – MG
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5EP3Q-AVFRF-6CQPJ-Q6589

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ CASSIO VITOR PEREIRA DE SOUZA (CPF 009.953.726-59) em 25/10/2024 21:18 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/5EP3Q-AVFRF-6CQPJ-Q6589>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>