



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – E.I.V.

Exercício

2024

Processo nº

003

Empresa: **TC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

End.: **AV ANTONIO CARLOS COUTO DE BARROS, 964, SALA 09, CAMPINAS – SP – CEP 13.105-000**

Telefone: **(19) 99299-0477** CNPJ: **25.057.234/0001-04**

Repres. Legal: **NATÁLIA COELHO DE MIRANDA**

CPF nº **213.417.758-60**

End.: **RUA JOSÉ DE ASSIS RIBEIRO, 563/101– BAIRRO BOM PASTOR – VARGINHA - MG**

Objeto: **IMPLANTAÇÃO DE SHOPPING BELA VISTA**

Localização: **AV. REI PELÉ, 1117, JARDIM NOVO HORIZONTE – TRÊS CORAÇÕES - MG.**

Responsabilidade Técnica: **FÁBIO MARTINS DE OLIVEIRA DIAS**

CAU: 00A1106031

CONSIDERANDO o artigo 36 do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01, que norteia a municipalidade à elaboração de legislação definidora dos empreendimentos e atividades privados que dependerão da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, viabilizando a obtenção de licenças e autorizações de obras;

CONSIDERANDO os artigos 134 a 139 da Lei Complementar nº 523 de 05 de novembro de 2.019 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Três Corações; os artigos 37 ao 47, da Lei Complementar nº 525, de 05 de novembro de 2.019 – Lei de Uso do Solo Urbano do Município de Três Corações;

CONSIDERANDO a submissão do respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança à participação popular, em total acatamento aos termos do artigo 45, da Lei Complementar nº 525/2019, conforme Declaração da Secretaria Municipal de Comunicação (doc.j.);

Por este instrumento particular de compromisso, de um lado **MUNICÍPIO DE TRÊS CORAÇÕES**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 17.955/535/0001-19, com sua sede na Prefeitura Municipal, endereço na Av. Brasil, nº 225 – Jardim América, Três Corações – MG, neste ato representado pelo Diretor do Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 139 e seus incisos, da Lei Orgânica Municipal; nos termos da Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Complementar nº 508/2019; bem como Decreto Municipal nº 3.441, de 24 de fevereiro de 2017; e, de outro lado, Empresa **TC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com endereço na AV. ANTONIO CARLOS COUTO DE BARROS, 964, SALA 09 – CAMPINAS – SP – CEP 13.105-000, Telefone: (19) 99299-0477 - CNPJ: 25.057.234/0001-04, através de sua representante legal, NATÁLIA COELHO DE MIRANDA, CPF nº 213.417.758-60, com endereço na RUA JOSÉ DE ASSIS RIBEIRO, 563/101– BAIRRO BOM PASTOR – VARGINHA – MG, ora denominada **COMPROMISSÁRIA**, firmam o presente Termo de Compromisso, com a finalidade de aprovação do empreendimento “IMPLANTAÇÃO DE SHOPPING”, conforme processo administrativo em epígrafe.

Cláusula 1ª. Fica de exclusiva responsabilidade da COMPROMISSÁRIA o cumprimento dos termos firmados no Estudo de Impacto de Vizinhança aprovado, bem como das medidas imediatas e mediatas, compensatórias e/ou mitigadoras a seguir transcritas, extraídas do Parecer Técnico Conclusivo que consta em anexo ao processo administrativo nº **003/2024/EIV-SEPLAN**, para a execução do objeto: **IMPLANTAÇÃO DE SHOPPING BELA VISTA**, conforme identificado em epígrafe.

- A) **MEDIDAS IMEDIATAS:** NÃO APONTADA PELO ÓRGÃO TÉCNICO DA PREFEITURA NECESSIDADE DE MEDIDAS DE CARÁTER IMEDIATO.
- B) **MEDIDAS MEDIATAS:** NÃO APONTADA PELO ÓRGÃO TÉCNICO DA PREFEITURA NECESSIDADE DE MEDIDAS DE CARÁTER MEDIATO.
- C) **MEDIDAS COMPENSATÓRIAS:** NÃO APONTADA PELO ÓRGÃO TÉCNICO DA PREFEITURA NECESSIDADE DE MEDIDAS COMPENSATÓRIAS.

D) **MEDIDAS MITIGADORAS:**

- Execução de um “abrigo” de ponto de ônibus padrão instituído à concessionária municipal de transporte público coletivo, conforme Edital e Contrato específicos, em local a ser definido pelo Departamento Municipal de Transportes e Trânsito, de forma a ampliar a possibilidade de espera do atual ponto de ônibus considerando o aumento do fluxo de pessoas;
- Execução de recuo devidamente pavimentado (concreto / piso intertravados / asfalto) visando a criação de baia para embarque e desembarque sem o comprometimento da Avenida Rei Pelé, em frente ao empreendimento, na área externa ao perímetro do imóvel, local hoje composto por canteiro / recuo gramado e destinado a calçada, conforme croqui anexo;
- Previsão de instalação de área de cargas e descargas, prioritariamente interna ao estacionamento do empreendimento e preferencialmente em horário inverso ao de fluxo de clientes;
- Previsão de armazenamento dos resíduos gerados pelo empreendimento internamente, em local devidamente preparado para o acondicionamento e somente sejam colocados



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

externamente no horário da coleta, por profissional responsável pela zeladoria do empreendimento, preferencialmente em container plásticos / metálicos;

Cláusula 2ª. Havendo necessidade de interrupção da livre circulação de veículos e/ou de pedestres, a **COMPROMISSÁRIA** deverá solicitar a permissão previamente ao Departamento Municipal de Transportes e Trânsito – DMTT, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.

Cláusula 3ª. A **COMPROMISSÁRIA** deverá seguir todos os procedimentos administrativos de aprovação dos projetos das obras a serem executadas e adoção de todos os protocolos e diretrizes específicas, inclusive as fixadas no presente Termo.

Cláusula 4ª. A **COMPROMISSÁRIA** deverá informar oficialmente à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, quanto ao início da execução das obras, e, quando caso, das medidas imediatas, mediatas, mitigadoras e/ou compensatórias constantes neste termo, para fins de acompanhamento e fiscalização.

Cláusula 5ª. A **COMPROMISSÁRIA** deverá apresentar o responsável técnico da obra em questão, bem como documentação de responsabilidade técnica perante o respectivo órgão de controle profissional.

Cláusula 6ª. A **COMPROMISSÁRIA** deverá anexar o termo de recebimento de obras quando da solicitação do habite-se.

Cláusula 7ª. As diretrizes descritas no Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como as medidas mitigadoras e/ou compensatórias quando caso, deverão estar concluídas para a emissão do habite-se. Não será emitido habite-se, nem na condição parcial, sem a conclusão e recebimento definitivo de todas as obras determinadas para o empreendimento.

Cláusula 8ª. Quando caso, a execução das obras imediatas, mediatas, mitigadoras e/ou compensatórias deverá ser concluída no prazo fixado no cronograma geral do empreendimento, conforme Estudo de Impacto de Vizinhança.

Cláusula 9ª. Fica estabelecida a multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para o caso de descumprimento de qualquer uma das cláusulas deste termo de compromisso.

Cláusula 10ª. As medidas compensatórias elencadas neste termo poderão ser flexibilizadas, nos termos do §4º, do artigo 37, da Lei Complementar nº 525/2019.

Cláusula 11ª. Na hipótese de cancelamento do empreendimento antes do início das obras, mediante comunicado formal ao Município de Três Corações, o presente Termo resolve-se de pleno direito, sem que lhe possa ser exigido qualquer tipo de contrapartida e/ou compensação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Cláusula 12ª. As medidas mitigadoras e compensatórias realizadas em áreas públicas ficarão incorporadas ao patrimônio público após o recebimento definitivo das mesmas, sem qualquer possibilidade de reversão ou indenização.

Fica eleito o Foro da Comarca de Três Corações - MG, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E assim, por estarem justas e atermadas, assinam o presente instrumento de 04 páginas em 03 (três) vias de igual teor e efeito, o qual, depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes e testemunhas abaixo relacionadas, tudo para que produza seus efeitos administrativos, jurídicos e legais.

Três Corações, 21 de outubro de 2024.

RAFAEL FAGUNDES COSTA

Diretor do Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação



COMPROMISSÁRIA

Testemunha: _____

Nome: _____

CPF: _____

Testemunha:  _____

Nome: Allahil Bolivar Vianna Neto

CPF: 834.983.546-04



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

CROQUI BAIA DE ESTACIONAMENTO

