



# 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

