



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 JOSÉ ROBERTO DE PAIVA GOMES, Prefeito Municipal de Três Corações, e que este subscreve, ora **COMPROMITENTE**, vem por meio do presente instrumento para, nos autos do Procedimento Administrativo nº 062/2023 ora em curso junto à Prefeitura Municipal de Três Corações – Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, firmar o presente TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA com **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO MZB VILLAGE DHARMA SPE LTDA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 37.675.171/0001-20, com sede na Av. Dr. Américo Luz, nº 265/03 – Centro – Muzambinho – MG, 37.890-000, neste ato representado por OTÁVIO HENRIQUE DOMINGOS, brasileiro, casado, gerente de empresas de construção civil, portador do CPF/MF nº 050.556.316-94, e do RG MG 11.586.292 SSP/MG, residente e domiciliado na Av. Portugal, nº 405, bairro Jardim Europa II, na cidade de Muzambinho/MG, CEP 37.890-000, ora **COMPROMISSÁRIO**.

CONSIDERANDO que o Município de Três Corações, à época da aprovação do projeto de Condomínio Village Dharma, encontrava-se sob a égide da legislação específica de parcelamento de seu solo urbano, conforme disposto na Lei Complementar nº 338, de 29 de abril de 2013;

CONSIDERANDO que a legislação em questão, 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 os 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 30 de maio de 2019, processo de parcelamento de solo urbano, localizado adjacente ao Residencial Dharma, Matrícula nº 27.406 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Corações – MG, com área de 220.658,15m² (duzentos e vinte mil, seiscentos e cinquenta e oito vírgula quinze metros quadrados), CONDOMÍNIO VILLAGE DHARMA, composto por 357 (trezentos e cinquenta e sete) lotes;

CONSIDERANDO que, conforme Processo Administrativo nº 062/2023/SEPLAN/PMTC, restou comprovado esgotado o prazo de conclusão das obras de infraestrutura, em data de 30 de maio de 2023, portanto, em desconformidade para com o Artigo 79 da Lei Complementar nº 338/2013;

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, promulgada a Lei nº 13.979/20, objetivando medidas para enfrentar o surto;

CONSIDERANDO, ao escopo de tal enfrentamento, editadas outras normas 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 objetivo 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 caução, ao menos nesse momento, se caracterizaria mais morosa à conclusão das obras de infraestrutura, tendo em vista os procedimentos necessários à sua execução, certame licitatório e demais, fazendo-se homenageados, através da presente pactuação, os princípios do interesse público, da celeridade e da economicidade;

CONSIDERANDO que a conclusão relatada alhures decorre das verificações junto aos documentos apresentados pelo empreendedor, a reflexo do Processo Administrativo - Notificação nº 062/2023, máxime Relatório de Obras Executadas, onde diagnosticada exequibilidade de conclusão das obras de infraestrutura em lapso temporal relativamente viável, por certo com firmamento de contrapartida de relevante valia;



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 lapso temporal 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 VILLAGE DHARMA), 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, especificamente no sentido de viabilização da conclusão das obras iniciadas, sem afastar eventuais exclusivas responsabilidades do empreendedor para com quaisquer terceiros;

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

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto do 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 VILLAGE DHARMA, em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 338/2013, então vigente, 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 VILLAGE DHARMA, conforme contido nos Artigos 75 e 79 da Lei Complementar nº 338/2013.



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

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 nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI, XIII, do Art. 75 da Lei Complementar nº 338/2013.

CLÁUSULA TERCEIRA: O COMPROMISSÁRIO, neste ato representado por OTÁVIO HENRIQUE DOMINGOS, 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 31 de julho de 2024:

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 338/2013, que regulava o parcelamento de solo urbano no Município de Três Corações à época:

- 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;
- 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;



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

- 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.

§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 adquirentes, de única e exclusiva responsabilidade do empreendedor.

CLÁUSULA QUARTA: Deverá o COMPROMISSÁRIO no presente termo de ajustamento, apresentar, até a data de 31 de julho de 2024, ao COMPROMITENTE, relatórios e cópia dos documentos, projetos e perícias correspondentes ao cumprimento de todas as cláusulas pactuadas, para serem anexadas ao Procedimento Administrativo nº 062/2023, visando os devidos acompanhamentos de sua fiel execução e cumprimento.



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

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) por obra de infraestrutura ou contrapartida em atraso, conforme descritas na Cláusula Terceira deste Termo.

§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 despesas dos mesmos, e também não exime o empreendedor das obrigações e sanções iniciais previstas na legislação vigente, inclusive execução da caução.

§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, sugerindo 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: Os documentos anexos, inclusive cópia do Processo Administrativo nº 062/2023, são partes integrantes do presente termo de ajustamento de conduta.



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

CLÁUSULA NONA: 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, 08 de agosto de 2023.

Município de Três Corações

COMPROMITENTE

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO MZB VILLAGE DHARMA SPE LTDA

CNPJ: 37.675.171/0001-20

p/p OTÁVIO HENRIQUE DOMINGOS

COMPROMISSÁRIO

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: