



9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

TERMO DE AJUSTE DE CONDUTA

REF.: Inquérito Civil MPMG-0313.19.000877-8

COMPROMITENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, responsável pela defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, através do seu agente signatário.

COMPROMISSÁRIA: URBANIZE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n. 29.720.599/0001-10, situada na rua Januária, 10, centro, Ipatinga, representada por Jorge Edmundo Silva Landaeta, nacionalidade brasileira, casado, empresário, CPF n. 337.032.806-20, nascido(a) em 07/07/1960, residente na rua Canto da Esperança, 10, Vale dos Cristais, Nova Lima, e Lucélio Moreira de Castro, brasileiro, casado, empresário, CPF 273.361.838-22, nascido em 30/03/1979, residente na rua Graciliano Ramos, 247/1101, Cidade Nobre, Ipatinga.

INTERVENIENTE: MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 38.515.573.0001-20, com sede na rua São José, nº 263, bairro Centro, em Santana do Paraíso/MG, representado, neste ato, pela Prefeita Municipal Luzia Teixeira de Melo, CPF nº 583.330.366-04 e do Procurador Geral do Município, Dr. Vinícius Pinheiro de Andrade, OAB 107.071.

CONSIDERANDO que o COMPROMISSÁRIO requereu autorização urbanística para a instalação do empreendimento loteamento Expansão Cidade Nova, situado na Fazenda Ipanema, na gleba A, registrada na matrícula 69.615, do Livro nº 2 Registro Geral, Ficha nº 01F, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga;

CONSIDERANDO que o empreendimento obteve anuência prévia da Agência Metropolitana;

CONSIDERANDO que a implantação do empreendimento importa em expressiva movimentação de terra, inclusive para adequação de áreas com declividade;

CONSIDERANDO que em razão do início de desaterro, bem como em razão de processos erosivos anteriores, a manutenção do *status quo* atual da área não resulta em ganho ambiental;



9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

CONSIDERANDO a necessidade de se evitar o risco de construções em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações;

CONSIDERANDO que o presente Termo de Compromisso leva em conta os elementos de convicção reunidos nos autos do Inquérito Civil MPMG-0313.19.000877-8 até a data da sua assinatura;

CONSIDERANDO que as partes estão de acordo em manter o diálogo e retomar negociações no caso de superveniência de novos elementos de convicção;

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (art. 127 da CF/1988);

CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos (inc. III do art. 129 da CF/1988), a exemplo da ordem urbanística, dos consumidores, assim como zelar pelo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição Federal, promovendo as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a sua garantia (art. 129, II, da CF/1988);

CONSIDERANDO que, no exercício de suas atribuições, o Ministério Público poderá tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial (§6º do art. 5º da Lei 7.347/1985);

AJUSTAM o cumprimento das seguintes cláusulas:

I Do objeto do compromisso

O objeto do presente compromisso é a prevenção de danos urbanísticos e ambientais e a proteção a interesses de consumidores do mercado imobiliário e de construção, nos termos das Leis 6.938/1981, 7.347/1985, e 8.078/1990, por meio da adoção de cautelas e obrigações por parte da COMPROMISSÁRIA a propósito do empreendimento loteamento Expansão Cidade Nova.

II Cláusulas Gerais



9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

II.1 O presente Termo não isenta a COMPROMISSÁRIA de responsabilidades por ilícitos praticados em qualquer seara jurídica; não substitui a eventual obrigatoriedade de licenças ou autorizações ambientais; não altera compromissos, determinações e/ou prazos decorrentes de outros expedientes administrativos ou judiciais e/ou sobre eles não pretende influenciar de qualquer maneira; nem inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de quaisquer órgãos públicos, nem limita ou impede o exercício pelos mesmos de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

II.2 O compromisso também não isenta a COMPROMISSÁRIA quanto à observância de todas as normas ambientais, não englobando futuros e eventuais desatendimentos à legislação ambiental.

II.3 O compromisso não implica anuência ou concordância do COMPROMITENTE com o projeto de loteamento Expansão Cidade Nova, já apresentado ou a ser apresentado, o qual deverá ser submetido à aprovação dos órgãos competentes.

III Das obrigações

III.1 O empreendimento da COMPROMISSÁRIA de que trata este termo não terá lotes de tamanho inferior a 240 m²;

III.2 Não será realizado o parcelamento da área com formação natural de bacia que no projeto urbanístico inicial do loteamento Expansão Cidade Nova (fl. 80 do IC MPMG-0313.19.000877-8) consta entre as ruas Ouro Preto, Timóteo, Caratinga e Brumadinho, nos termos da proposta que consta do anexo I deste Termo. A área mencionada se destinará à área verde do empreendimento, indisponível para construção de moradias, revertida aos propósitos de melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, ainda que se supere os percentuais mínimos de área verde previstos em lei e/ou aprovados para o empreendimento;

III.2.1 - A obrigação prevista neste item não abrange a testada da rua Ouro Preto, nos termos da proposta que consta do anexo I deste Termo.

III.3 A área identificada na Cláusula III.2 não será objeto de conformação do relevo, senão de recuperação geológica e das voçorocas, e será cercada e reflorestada.

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

III.3.1 A recuperação e reflorestamento da área serão realizados em conformidade com Projeto de Recuperação de Área Degradada - PRAD, a ser elaborado e apresentado pela COMPROMISSÁRIA ao COMPROMITENTE, no prazo de 4 (quatro) meses, com anotação de responsabilidade técnica e contemplando o plantio de mudas nativas regionais, fases (caso comporte seccionamento), prazos – que somados não ultrapassem 04 (quatro) anos – e forma de execução e acompanhamento, obrigando-se ainda a COMPROMISSÁRIA a modificar o projeto, caso determinada alteração pelo órgão ambiental, no prazo de 30 dias contados da ciência da determinação.

III.3.2 A COMPROMISSÁRIA obriga-se a executar o PRAD referido na cláusula III.3.1 nos prazos nele previstos, com as retificações acaso determinadas pelo órgão público competente, inclusive, e independentemente de previsão no projeto, com o acompanhamento das mudas por prazo não inferior a 2 (dois) anos após o plantio, ações de replantio, adubação, irrigação e controle de pragas (formigas e espécies invasoras), até completa constituição da cobertura vegetal e total recuperação do meio ambiente (obrigação de resultado), que será certificada pelo órgão competente.

III.3.3 A COMPROMISSÁRIA apresentará ao Compromitente, semestralmente e ao final do prazo de execução, laudo técnico instruído com anexos fotográficos, comprovando o cumprimento integral das obrigações previstas no PRAD.

III.4 Os lotes das quadras 20 e 27 do projeto urbanístico inicial do loteamento Expansão Cidade Nova (fl. 80 do IC MPMG-0313.19.000877-8) serão reformulados para possuir área mínima igual a quatro vezes a área mínima permitida pela legislação municipal (área mínima de 800 m²), bem como parte dos lotes das quadras 14, 15, 16, 21, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35 e 36, nos termos da proposta que consta do anexo I deste Termo;

III.5 Todos os lotes do empreendimento com área mínima igual a quatro vezes a área mínima permitida pela legislação municipal serão gravados com impedimento de desdobro, desmembramento ou qualquer tipo de divisão;

III.6 A praça situada na rua Nova Lima no projeto urbanístico inicial do loteamento Expansão Cidade Nova (fl. 80 do IC MPMG-0313.19.000877-8), terá a seguinte conformação mínima:

a) 05 (cinco) bancos;

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

- b) 03 (três) conjuntos de mesas e bancos (4 pessoas)
- c) pergolado;
- d) playground infantil, com no mínimo 4 (quatro) equipamentos de madeira tratada;
- e) jardins com espécies ornamentais, arbustivas e arbóreas distribuídas;
- f) iluminação pública com luminárias de tecnologia de LED suficiente à segurança;
- g) identificação do bem com placa de bronze fundido, a ser afixada em lugar visível, contendo menção de que sua implantação decorre de obrigação assumida no presente Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público.

III.7 A área de várzea integrante do parque linear que será objeto de reflorestamento, conforme TAC no Inquérito Civil nº MPMG-0313.19.000877-8, não sofrerá aterros ou intervenções até que seja eliminado o lançamento de esgotos do local e se conheça as características físicas, para posterior análise das melhores técnicas de recuperação;

III.8 A área de mata contígua à área verde do empreendimento loteamento Expansão Cidade Nova, identificada como Fazenda Ipanema - Gleba B, com extensão de 38.844,31 m², cuja matrícula é M 67.570 (anexo II deste termo), não será objeto de parcelamento e nem supressão de vegetação, presente ou futura, reconhecida neste ato sua vocação como área verde.

III.9 Antes de qualquer venda, promessa de venda, reserva de lote ou de qualquer outra iniciativa que manifeste a intenção de utilização ou de venda de lotes em áreas aterradas, em especial os lotes das quadras 15, 22, 23 e 77 do projeto urbanístico inicial do loteamento Expansão Cidade Nova (fl. 80 do IC MPMG-0313.19.000877-8), bem como onde a movimentação de terra para a implantação do empreendimento resulte em taludes de altura igual ou superior a 3 (três) metros, a COMPROMISSÁRIA obriga-se a realizar novos estudos geológico-geotécnicos individualizados para cada um dos lotes que se apresentem nas condições especificadas, que atestem a compatibilidade com a edificação para fins urbanos, devidamente acompanhados da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, que serão averbados junto às matrículas dos imóveis.

III.10 Nos casos em que for constatado que os terrenos e lotes não detêm condições geológico-geotécnicas aptas a edificações, a COMPROMISSÁRIA obriga-se a implantar áreas verdes, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, indisponíveis para construção de moradias, destinadas aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, ainda que superem os percentuais mínimos de espaços livres previstos em lei e/ou aprovados para o empreendimento.

III.10.1 No caso referido na Cláusula III.10, a COMPROMISSÁRIA obriga-se a promover a transferência e registro dos terrenos e lotes ao Município, sem ônus para a municipalidade, no prazo máximo de 180 dias da referida constatação.

III.10.2 Na hipótese do cláusula III.10 e independentemente do cumprimento da obrigação da Cláusula III.10.1, a COMPROMISSÁRIA obriga-se a, no prazo de 45 dias da constatação de inadequação dos terrenos e lotes para edificações para os fins urbanos, elaborar e apresentar ao Ministério Público projeto técnico para sua recuperação ambiental, com seu cercamento e integral reflorestamento, contemplando o plantio de mudas nativas regionais, fases (caso comporte seccionamento), prazos – que somados não ultrapassem três anos – e forma de execução e acompanhamento, obrigando-se ainda a COMPROMISSÁRIA a modificar o projeto, conforme for determinada alteração pelo órgão ambiental, no prazo de 30 dias contados da ciência da determinação.

III.10.3 A COMPROMISSÁRIA obriga-se a executar o projeto de recuperação ambiental referido na Cláusula III.10.2, nos prazos nele previstos, com as retificações acaso determinadas pelo órgão público competente, inclusive, e independentemente de previsão no projeto, com o acompanhamento das mudas por prazo não inferior a 2 (dois) anos após o plantio, ações de replantio, adubação, irrigação e controle de pragas (formigas e espécies invasoras), até completa constituição da cobertura vegetal e total recuperação do meio ambiente (obrigação de resultado), que será certificada pelo órgão competente.

III.11 Tão logo instalado o sistema de drenagem pluvial, a COMPROMISSÁRIA obriga-se a verificar e comprovar nos autos seu perfeito funcionamento mediante avaliação e juntada aos autos de relatório circunstanciado, instruído com fotografias, em dois períodos chuvosos seguidos, implementando todas as adequações acaso necessárias no período compreendido entre os dois períodos chuvosos verificados (obrigação de resultado).

III.12 A COMPROMISSÁRIA obriga-se a comprovar nos autos o perfeito funcionamento do esgotamento sanitário mediante documento de aceite e recebimento da COPASA.

III.13 A COMPROMISSÁRIA obriga-se a monitorar o terreno após o relevo conformado, observando quaisquer problemas, sinais de instabilidade e desconformidades, a exemplo do surgimento de fissuras, ravinamentos e de processos erosivos, entre outros, bem como a promover ações voltadas à estabilização do terreno e conformação do relevo, tudo pelo

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

período de 2 (dois anos), a contar da conclusão das obras do empreendimento, assim reconhecida pelo MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO, e mediante a apresentação de relatório(s) circunstanciado(s), acompanhado(s) de registro fotográfico e anotação de responsabilidade técnica, nos autos em referência, com periodicidade mínima anual, na forma do cláusula IV.1, sem prejuízo do disposto no art. 618 do CC.

IV Da comprovação e fiscalização do cumprimento

IV.1 Cabe à COMPROMISSÁRIA comprovar o cumprimento de todas as obrigações deste termo junto ao COMPROMITENTE, obrigando-se, para tanto, a apresentar o(s) respectivo(s) relatório(s) de acompanhamento e documentação nos autos em referência, bem como a atender às requisições de informações e documentos formuladas pelo COMPROMITENTE, nos prazos por este fixados, contados a partir da ciência das requisições, sob pena de ser considerado descumprido o compromisso e de multa diária prevista no cláusula “Das repercussões do descumprimento”.

IV.2 O MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO obriga-se a realizar a fiscalização sobre o empreendimento objeto deste Termo de Compromisso, a fim de impedir, entre outras infrações à ordem urbanística, obras sem alvará de construção, o parcelamento ou desdobro de lotes com violação à área mínima estabelecida nas normas municipais, na Lei Federal 6.766/1979 (inc. II do art. 4º), no Decreto Estadual 44.646 (p.ú. do art. 3º) e estabelecida nas Cláusulas III.4 e III.5 deste Termo, bem como a não autorizar, aprovar, proceder ou permitir que se faça o desdobro dos lotes indicados nessa cláusula bem como qualquer ato ou atividade em violação ao estabelecido neste Termo de Compromisso.

IV.3 Sem embargo da apresentação de relatórios e documentos técnicos a cargo da COMPROMISSÁRIA ou da requisição pelo COMPROMITENTE de informações a órgãos públicos, a COMPROMISSÁRIA arcará com honorários de peritos independentes, caso venha ser indicada a necessidade pelo Ministério Público, obrigando-se a ressarcir tais custos no prazo de 30 dias e na forma de notificação a ser promovida pelo COMPROMITENTE, que será instruída com planilha das despesas apresentada pelos referidos peritos, até o valor total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sob pena de execução dos respectivos valores, atualizado de acordo com índice oficial (da Corregedoria-Geral de Justiça), mais juros moratórios de 1% ao mês.

IV.3.1 É facultado à COMPROMISSÁRIA acompanhar os trabalhos dos peritos, indicando assistente técnico e apresentando quesitos a serem respondidos.

9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

IV.3.2 As medidas propostas deverão ser cumpridas sem prejuízo das ações de monitoramento previstas em Estudo de Impacto de Vizinhança.

V Das repercussões do descumprimento

V.1 O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no compromisso ora celebrado implicará no pagamento pelo(s) responsável(is) de multa de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial (da Corregedoria-Geral de Justiça), mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, desde o dia o dia em que se consumir até efetivo desembolso, a ser recolhido ao FUNEMP – Fundo Especial do Ministério Público de Minas Gerais, previsto na Lei Complementar Estadual 80/2004, sem prejuízo da execução específica das obrigações de fazer ou não fazer assumidas e da indenização por danos causados.

V.2 O atraso no cumprimento parcial ou total de obrigações previstas no compromisso ora celebrado que comportem prazos, implicará no pagamento pelo(s) responsável(is) de multa diária de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), limitada a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, cujo valor será atualizado de acordo com índice oficial (da Corregedoria-Geral de Justiça), mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, desde o dia de cada prática infracional até efetivo desembolso, a ser recolhido ao FUNEMP – Fundo Especial do Ministério Público de Minas Gerais, previsto na Lei Complementar Estadual 80/2004, sem prejuízo da execução específica das obrigações de fazer ou não fazer assumidas e da indenização por danos causados.

VI Da natureza e efeitos do compromisso de ajustamento

VI.1 O presente termo tem natureza civil e produzirá efeitos legais a partir de sua celebração, constituindo título executivo extrajudicial, ato jurídico perfeito, nos termos do §6º do artigo 5º da Lei 7.347/1985.

VI.2 Este termo obriga os sucessores, a qualquer título, da COMPROMISSÁRIA, sendo ineficaz qualquer estipulação em contrário.

VI.3 A COMPROMISSÁRIA obriga-se a promover a averbação do presente Termo de Compromisso na matrícula dos imóveis referidos nas cláusulas III.4 e III.8, no prazo de 30 dias contados do registro do loteamento, para sua autenticidade, segurança, assim como



9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA

para sua validade em relação a terceiros, nos termos dos arts. 1º, 172 e 246 da Lei 6.015/1973.

VI.4 As obrigações previstas neste termo são de relevante interesse ambiental.

VI.5 O presente termo e suas cláusulas interpretam-se em favor dos interesses e direitos sociais que visam tutelar (meio ambiente urbano e ordem urbanística), de modo a garantir-lhes a máxima efetividade.

VI.6 O presente compromisso põe termo ao procedimento em referência e os seus autos serão imediatamente remetidos ao Conselho Superior do Ministério Público (CSMP), para exame e homologação, sem prejuízo da abertura de Procedimento Administrativo de Acompanhamento de Cumprimento das Cláusulas (PATAAC).

Ipatinga, 04 de Novembro de 2020.

Rafael Pureza Nunes da Silva

Promotor de Justiça
Comarca de Ipatinga

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça
Habitação e Urbanismo

Jorge Edmundo Silva Landaeta

Representante Legal
URBANIZE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

Lucélio Moreira de Castro

Representante Legal
URBANIZE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

Luzia Teixeira de Melo

Representante Legal
MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO

Vinícius Pinheiro de Andrade

Procurador Geral
MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO

Anexo I – Proposta Urbanize – Alterações no Projeto Urbanístico Expansão Cidade Nova

Anexo II – Fazenda Ipanema Gleba B