COMUNICAÇÃO EXTERNA	DATA: 23/09/2024

DE: Secretaria Municipal de Planejamento	PARA: Câmara Municipal
ASSUNTO: Resposta ao protocolo 9693/2024	EXPEDIENTE 24/09/24

Prezado(a),

Informo que, conforme solicitado no Requerimento nº 415/2024, protocolado sob nº 9693/2024 na Prefeitura Municipal, informo que, a REURB do Bairro Lima Dias II, foi fruto do Termo de Ajustamento de Conduta (em anexo) junto ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, no qual a responsabilidade de indenização de qualquer alteração na área ou na propriedade dos imóveis atingidos é de responsabilidade dos proprietários do terreno loteado.

Informo também que, o referido processo de REURB, foi amplamente divulgado e foram feitas diversas reuniões com os moradores do bairro atingido e seu decreto de instauração (Decreto nº457, de 14 de setembro de 2022) está publicado no site da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete (link para acesso: https://conselheirolafaiete.mg.gov.br/v1/wp-content/uploads/2022/09/Decreto-457-14-de-setembro-de-2022-REURB-LIMA-DIAS-II.pdf). Quanto ao projeto de reconfiguração, o mesmo encontra-se no Decreto nº 394, de 02 de junho de 2022 publicado no site da Prefeitura (link para acesso: https://conselheirolafaiete.mg.gov.br/v1/wp-content/uploads/2022/06/Decreto-394-de-02-de-junho-de-2022-e-anexos.pdf).

Além disso, em caso de dúvidas os proprietários de imóveis no Lima Dias II podem procurar a Secretaria Municipal de Planejamento.

Atenciosamente,

DANIEL MOREIRA COELHO:08440864604

Assinado de forma digital por DANIEL MOREIRA COELHO:08440864604
Dados: 2024.09.23 13:53:32 -03'00'

Daniel Moreira Coelho
Secretário Municipal de Planejamento

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG
-23-Set-2024-16:52-055542-1/2

2º TERMO ADITIVO A COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Pelo presente instrumento, na forma do art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, alterado pelo art. 113 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, de um lado, o **Ministério Público do Estado de Minas Gerais**, no exercício da Curadoria de Defesa do Meio Ambiente, por meio do Promotor de Justiça da Comarca de Conselheiro Lafaiete/MG, Glauco Peregrino, doravante denominado **compromitente**, e de outro lado **Espólio de Ivan Franco Ribeiro**, doravante denominado **primeiro compromissário,** neste ato representado por seu inventariante Haraken Moreira Franco, portador do CPF 721.649.726-00, residente na Alameda Isaias Rodrigues, 423, Granja das Hortênsias, Conselheiro Lafaiete/MG; **Espólio de Cid Franco**, doravante denominado **segundo compromissário**, neste ato representado por seu inventariante Cid Franco Júnior, portador do CPF 432.930.856-87 e do RG MG-1.655.388 – SSP/MG, residente na Rua Cel. Albino, 03, Bairro Fonte Grande, Conselheiro Lafaiete/MG, ambos assistidos por seu advogado, Dr. Bruno Barbosa Comarella – OAB/MG 97.763; e o **Município de Conselheiro Lafaiete**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ sob o nº 19.718.360/0001-51, com sede na Av. Mário Rodrigues Pereira, 10, centro, Conselheiro Lafaiete-MG, doravante denominado **terceiro compromissário**, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Mário Marcus Leão Dutra, assistido pelo Procurador Municipal,

Considerando que o loteamento denominado "Residencial Lima Dias – Continuação", apesar de formalmente aprovado pelo Município de Conselheiro Lafaiete e devidamente registrado perante o respectivo Ofício de Registro de Imóveis, encontra-se em situação irregular;

Considerando que as irregularidades decorrem da incompatibilidade da planta aprovada pelo Município de Conselheiro Lafaiete com a realidade física onde se encontra o loteamento;

Considerando que mencionada planta – apesar de sua regularidade formal – foi constituída e aprovada em desconformidade com a legislação da época;

Considerando que as mencionadas irregularidades inviabilizaram a implementação de quase totalidade da infraestrutura urbana básica no local, e as áreas implantadas estão em desacordo com o projeto aprovado;

Considerando que a ocupação e a implementação da infraestrutura urbana básica de todo o Lima Dias está em desacordo com o projeto aprovado, sendo necessária a regularização fundiária de TODOS os lotes e áreas do mencionado loteamento;

Considerando que, em razão das mencionadas irregularidades formais e características atuais do terreno onde se encontra o loteamento, os procedimentos de regularização e implementação da infraestrutura urbana básica do local deverão ser realizados de forma escalonada e desmembrada, conforme termos propostos no presente aditivo;

Considerando que incumbe ao Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII da CF/88);

Considerando que as ações de controle do uso e da ocupação do solo urbano englobam o poder de polícia administrativa relativamente ao exercício do direito de construir no espaço urbano, segundo as normas edilícias em vigor;

Considerando que o Município, além dos proprietários, alienou, por meio de venda, diversos lotes a terceiros;

Considerando que o Município efetuou a desapropriação indireta de vários lotes para a abertura da Rua Nilder Trevisane, sem a devida indenização;

Considerando que regularização fundiária urbana, nos termos do artigo 9º da Lei Federal 13.465/17, consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

Considerando que a Lei Federal nº 13.465/2017, no artigo 10, define que são objetivos da REURB identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

Considerando que a Lei Federal nº 13.465/2017, no seu artigo 11, define núcleo urbano informal consolidado como aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

Considerando que a Lei Federal nº 13.465/2017, consoante disposição de seu artigo 13, admite duas modalidades de REURB: a de Interesse social (Reurb-S) aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal, e a de Interesse Específico (Reurb-

E) aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda;

Considerando que o Decreto Federal nº 9.310/18, em seu art. 6º dispõe que para a classificação da REURB na modalidade REURB-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo;

Considerando que a Lei Federal 13.465/2017 dispõe que são objetivos da REURB estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

Considerando que o Ministério Público, face o disposto no artigo 129, inciso III da Constituição Federal, é instituição essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe, dentre outras atribuições, a defesa dos interesses sociais, conforme artigo 127, caput da CF/88;

Considerando, por fim, que esse Termo de Acordo é regido pelos princípios da Boa-Fé Objetiva, Lealdade, Ética, Dever de Cooperação entre as partes, Adequação, Efetividade, Transparência, Publicidade, Moralidade, Eficiência, Legalidade, Impessoalidade e Interesse Público que deverão, dentre outros, nortear a conduta dos envolvidos e a interpretação das cláusulas, para o adequado, devido, efetivo e integral atendimento dos fins visados no ajuste;

celebram este Termo Aditivo a Compromisso de Ajustamento de Conduta, nos autos do Inquérito Civil Público n.º 0183.15.000063-0, o qual tem por objeto a regularização de loteamento denominado Residencial Lima Dias - continuação, em Conselheiro Lafaiete/MG, objeto do Decreto Municipal n.º 26, de 26/06/1981, mediante as cláusulas que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA: tendo em vista que todos os lotes e áreas do empreendimento se encontram desalinhados com o projeto aprovado e registrado, os compromissários informam que o procedimento de reconfiguração do loteamento denominado "Residencial Lima Dias – Continuação" será materializado por meio do processo de Regularização Fundiária Urbana – Reurb, prevista na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, caso atendidos os requisitos para sua implantação.

Parágrafo primeiro: a base para a reconfiguração do loteamento referenciado consistirá em **Planta Demarcatória Provisória**, que conterá o **projeto preliminar** do traçado das novas vias e realinhamento dos lotes, em desconformidade com o projeto aprovado através do Decreto Municipal nº 26, de 26/06/1981.

Parágrafo segundo: a **Planta Demarcatória Provisória** será convertida em **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB** após a aprovação, por parte do **terceiro compromissário,** das alterações decorrentes da apresentação do laudo geológico geotécnico de segurança e habitabilidade, com as devidas adaptações em todos os demais projetos, tudo em conformidade com o procedimento previsto no presente termo aditivo.

CLÁUSULA SEGUNDA: a reconfiguração do Lima Dias II, através do procedimento de regularização fundiária, preverá, dentre outras, as seguintes providências a serem efetivadas:

a) eliminação dos lotes e vias assentados em locais em que eventuais edificações se mostrem inviáveis, através do procedimento da demarcação urbanística;

b) anulação de todas as matrículas integrantes do Lima Dias II, com a respectiva substituição por novas matrículas, em conformidade com o previsto no **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB**;"

c) os débitos que já tiveram o fato gerador anteriores à anulação das matrículas pelo Projeto Urbanístico Definitivo – REURB, serão considerados dívida ativa, caso não tenham sido quitados, o que não impedirá questionamento por partes dos **dois primeiros compromissários**, pela via que entender cabível (administrativa ou judicial);

d) realinhamento e adequação do posicionamento dos lotes cujos perímetros estejam em desalinho com a planta aprovada, através da planta demarcatória, conforme disciplina a Lei Federal 13.465/17;

e) definição de novos traçados viários, de áreas verdes e de uso institucional, compatibilizando as vias já executadas com o restante do bairro;

f) modificação da disposição de lotes que possam ter sua utilização comprometida em razão das providências anteriores.

g) elaboração completa da terraplenagem do empreendimento, resguardadas as áreas de preservação permanente e verdes, para reconfiguração tanto das vias, quanto dos lotes com declividades acentuadas, após a apresentação de laudo geológico geotécnico de segurança e habitabilidade.

Parágrafo único: as providências referenciadas no parágrafo anterior constarão pormenorizadamente na **Proposta de Reconfiguração do Lima Dias II,** acompanhada do **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB**.

CLÁUSULA TERCEIRA: os dois primeiros compromissários informam que apresentaram ao terceiro compromissário em 09/09/2020, em reunião presencial, a nova **Planta Demarcatória Provisória**, com a reconfiguração do "mapa de lotes" do loteamento denominado "Residencial Lima Dias, Continuação" ("Lima Dias II"), com base na Lei Federal 13.465/17 (REURB) – com a finalidade de regularizar e reordenar o loteamento aprovado através do Decreto Municipal n.° 26, de 26/06/1981, destacando, ainda, que uma cópia da mencionada nova **Planta Demarcatória Provisória**, foi entregue a esta Promotoria, por oportunidade da apresentação de petição de esclarecimentos, por parte dos **dois primeiros compromissários,** protocolizada no dia 20 de novembro de 2020.

CLÁUSULA QUARTA: os compromissários informam que, **uma vez atendidos os requisitos previstos em Lei**, o procedimento de regularização será realizado por meio de Reurb de Interesse Social (REURB-S), prevista no art. 13, I, da Lei Federal 13.465/2017 c/c o art. 5°, I e art. 6°, § único, ambos do Decreto Federal n° 9.310/18.

Parágrafo primeiro: Não sendo atendidos os mencionados requisitos legais, o procedimento de regularização será realizado por meio de Reurb de Interesse Específico (REURB-E),

Parágrafo segundo: Ficará a encargo dos **dois primeiros compromissários** todos os custos relacionados à Reurb de Interesse Social (REURB-S), sendo que também caberão aos **dois primeiros compromissários** apresentarem todos os laudos e estudos técnicos necessários à sua implementação e conclusão, com preliminar análise do Poder Público.

Parágrafo terceiro: No caso da necessidade de regularização por meio de Reurb de Interesse Específico (REURB-E), ou até mesmo em regime híbrido, todos os custos, laudos e estudos técnicos para implementação e conclusão do procedimento, ficarão a encargo dos **dois primeiros compromissários**.

Parágrafo quarto: Caberão aos **dois primeiros compromissários** os custos com assessoria jurídica para implementação e conclusão da REURB, independente de sua modalidade.

CLÁUSULA QUINTA: os dois primeiros compromissários se comprometem a arcar com os **custos necessários à elaboração de todos laudos técnicos** inerentes à instauração e conclusão da REURB, dentre os quais:

a) Laudo Geológico Geotécnico;
b) Projeto de reconfiguração urbanística e aprovação da planta demarcatória, com a doação de novas áreas verdes ao município;
c) Elaboração do Projeto de terraplenagem;
d) Projeto de pavimentação;
e) Projeto de Drenagem de águas pluviais;
f) Projeto de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
g) Projeto de iluminação pública;
h) Estudos ambientais a serem apresentados ao CODEMA, necessários ao cumprimento dos procedimentos oriundos da Lei Federal 13.465/17;

Parágrafo único: o projeto de reconfiguração urbanística deverá prever, nas áreas que não se encontram atualmente já urbanizadas, passeios com largura mínima de 2,5 metros.

CLÁUSULA SEXTA: os dois primeiros compromissários se comprometem a apresentar ao terceiro compromissário o laudo geológico geotécnico de segurança e habitabilidade, acompanhado da **Planta Demarcatória Provisória,** com as respectivas correções decorrentes do mencionado laudo, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do presente TAC.

Parágrafo primeiro: o terceiro compromissário se compromete a analisar os documentos mencionados no *caput* no prazo 45 (quarenta e cinco) dias contados da sua apresentação.

Parágrafo segundo: após a análise mencionada no parágrafo primeiro, caso o terceiro compromissário entenda pela necessidade de eventuais correções na **Planta Demarcatória Provisória** – decorrente do Laudo Geológico Geotécnico – **os dois primeiros compromissários** se comprometem a apresentar as eventuais correções no prazo máximo de

30 (trinta) dias. Via de consequência, o **terceiro compromissário** se compromete a analisar as eventuais correções no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo terceiro: a aprovação da Planta Demarcatória Provisória nos termos dispostos nos parágrafos acima culminará com o **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB**.

Parágrafo quarto: os lotes cuja instabilidade geológica restar atestada – por meio do laudo geológico geotécnico de segurança e habitabilidade supracitado – serão convertidos em área verde e transferidos ao terceiro compromissário, com a respectiva adequação no **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB**.

Parágrafo quinto: **os dois primeiros compromissários** se comprometem a apresentar ao terceiro compromissário todos os projetos necessários à REURB, dentre os quais, urbanístico, abastecimento de água, esgotamento sanitário, pavimentação, terraplenagem, iluminação, drenagem de águas pluviais e estudos ambientais a serem apresentados ao CODEMA em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do presente TAC.

Parágrafo sexto: o Projeto Urbanístico Definitivo – REURB deverá ser objeto de ampla divulgação junto aos proprietários de lotes no Loteamento Residencial Lima Dias – Continuação, a fim de se demonstrem os benefícios em sua concepção e execução.

CLÁUSULA SÉTIMA: **os dois primeiros compromissários** se comprometem a arcar com todos os custos e providenciar a elaboração de cadastro fundiário e multifinalitário do Loteamento Lima Dias II, que será finalizado até 120 (cento e vinte) dias contados da aprovação do **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB** pelo terceiro compromissário.

CLÁUSULA OITAVA: **o terceiro compromissário** se compromete a expedir o respectivo Decreto para instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Social (PRF), para o núcleo habitacional do loteamento Lima Dias II, **desde que atendidos os requisitos elencados na Lei Federal 13.465/17 e do Decreto Federal nº 9.310/18,** no prazo de 30 (trinta) dias contados da apresentação do cadastro fundiário e multifinalitário pelos **dois primeiros compromissários**;

Parágrafo Único: Caso não atenda aos requisitos para a Regularização Fundiária de Interesse Social será dado prosseguimento ao Reurb de Interesse Específico (REURB-E), por conta dos **dois primeiros compromissários**.

CLÁUSULA NONA: **os dois primeiros compromissários** se comprometem a entregar ao **terceiro compromissário** o **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB**, para registro, perante à respectiva serventia de registro de imóveis, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da expedição do Decreto para instauração do procedimento administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Social.

CLÁUSULA DÉCIMA: no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após o registro do **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB** – perante a serventia de registro de imóveis – **os dois primeiros compromissários** se comprometem a apresentar ao **terceiro compromissário** e ao Ministério Público a proposta de permuta ou indenização em relação aos proprietários e/ou adquirentes dos lotes prejudicados, a fim de receberem outros imóveis em áreas urbanas ou respectiva indenização.

Parágrafo primeiro: serão ofertadas as propostas previstas no *caput* aos adquirentes dos lotes **que comprovarem a quitação de todo o preço ajustado**, nos seguintes termos:

a) permuta do lote do adquirente por outro, de propriedade dos dois primeiros compromissários, que esteja em plenas condições de uso e gozo, com preferência de localização próxima à mesma área do respectivo lote no projeto original;

b) ressarcimento do valor pago pelo adquirente pelo lote, devidamente corrigido pelos fatores de atualização monetária da Contadoria do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Parágrafo segundo: ficará a cargo do adquirente do lote a escolha entre as alternativas definidas nas alíneas do parágrafo primeiro.

Parágrafo terceiro: o valor mencionado na alínea "b" do parágrafo primeiro refere-se ao contido nas respectivas escrituras/registro imobiliário – para aqueles que averbaram a aquisição junto ao registro imobiliário – ou ao contido nas respectivas promessas de compra e venda – para aqueles que não averbaram a aquisição junto ao registro imobiliário, devidamente atualizado.

Parágrafo quarto: a titularidade dos lotes que são objeto de ações judiciais movidas em face dos **dois primeiros compromissários** será mantida até o trânsito em julgado da respectiva ação, cujo resultado importará na alteração ou não do registro de propriedade.

Parágrafo quinto: os lotes destinados ao **terceiro compromissário** serão definidos, em comum acordo com os **dois primeiros compromissários**, após a aprovação da **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB** e antes da proposta de permuta aos adquirentes.

Parágrafo Sexto: para os lotes mencionados no parágrafo quinto devem ser respeitados, no momento da escolha entre as partes, a igualdade na sua topografia, bem como equilíbrio entre as áreas de maior/menor valorização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: **o terceiro compromissário** se compromete expedir a respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF) necessária à regularização do loteamento Lima Dias II e titulação dos legitimados, no prazo de 60 (sessenta dias) dias contados da apresentação das propostas de permuta e/ou indenização previstas na cláusula décima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: os **dois primeiros compromissários** comprometem-se a, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), comprovar ao Ministério Público a apresentação das propostas àqueles adquirentes cuja negociação **não** foi possível ser concretizada antes da emissão da mencionada certidão (CRF), nos mesmos termos previstos na cláusula décima.

Parágrafo primeiro: no caso previsto no *caput*, os **dois primeiros compromissários** se comprometem a disponibilizar a documentação necessária à efetivação das permutas, para aqueles que optarem por esta opção, uma vez que os encargos (taxas, tributos, despesas com escrituras etc.) são de responsabilidade dos adquirentes.

Parágrafo segundo: os **dois primeiros compromissários**, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), apresentarão ao Ministério Público relatório comprovando, caso a caso, o cumprimento das obrigações ajustadas tanto na cláusula décima, quanto na presente cláusula.

CLÁSULA DÉCIMA TERCEIRA: os dois primeiros compromissários se comprometem a arcar e realizar a terraplenagem e abertura de vias, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação do **Projeto Urbanístico Definitivo – REURB**, por parte do terceiro compromissário, podendo ser prorrogado, comprovada a impossibilidade técnica de execução.

Parágrafo único: os prazos para a realização da terraplenagem e abertura de vias, bem como a implementação da infraestrutura pelos **dois primeiros compromissários** seguirão os mesmos prazos definidos na cláusula décima quarta, § 7º;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: os compromissários se comprometem a dividir a responsabilidade pelos custos e execução para a implementação dos equipamentos urbanos, qualquer que seja a modalidade de REURB, nos termos explicitados nos parágrafos que se seguem.

Parágrafo primeiro: **o terceiro compromissário** se compromete a proceder e arcar com os custos de implantação dos equipamentos urbanos (rede pluvial, calçamento, colocação de meio fio, energia elétrica e iluminação pública) previstos na legislação federal e municipal no loteamento Lima Dias II, em face da **área já consolidada e com moradias**, em até três anos após aprovação do **Projeto Urbanístico Definitivo – REURB**, conforme anexo I (marcações em azul).

Parágrafo segundo: **o terceiro compromissário** se compromete a proceder e arcar com os custos de implantação dos equipamentos urbanos (calçamento, extensão de rede elétrica com iluminação pública) previstos na legislação federal e municipal no loteamento Lima Dias II, na área que ainda não está consolidada e nas vias que serão viabilizadas, nos termos do parágrafos sexto a oitavo desta cláusula, após o cumprimento do disposto na cláusula décima terceira deste Termo de Ajustamento de Conduta, conforme anexo I (marcações em vermelho, bem como aquelas que porventura forem criadas).

Parágrafo terceiro: **os dois primeiros compromissários** se comprometem a proceder e arcar com os custos de implantação dos equipamentos urbanos (rede pluvial e meio fio) previstos na legislação federal e municipal no loteamento Lima Dias II, na área que ainda não está consolidada e nas vias que serão viabilizadas, conforme anexo I (marcações em vermelho, bem como aquelas que porventura forem criadas).

Parágrafo quarto: as redes de água e esgotamento sanitário, serão implementadas a partir de parceria entre o terceiro compromissário e a concessionária de serviço público.

Parágrafo quinto: na impossibilidade de ajuste com a concessionária de serviço público, por motivo técnico, jurídico ou de força maior, o custo com a implantação de redes de água e esgotamento sanitário caberá aos responsáveis por cada uma das áreas delimitadas nos parágrafos primeiro e terceiro, da presente cláusula.

Parágrafo sexto: a implantação da infraestrutura prevista na Lei n.º 6.766/79 e na legislação municipal, de responsabilidade do **terceiro compromissário, no que tange à área já consolidada**, deverá respeitar os seguintes percentuais de avanço e prazos, contados a partir da aprovação do **Projeto Urbanístico Definitivo – REURB**, definidos em cronograma a ser apresentado ao Ministério Público e demais compromissários, salvo impossibilidade técnica devidamente justificada:

a) 35% no prazo máximo de um ano e seis meses;
b) 70% no prazo máximo de dois anos e seis meses;
c) 100% no prazo máximo de três anos e seis meses.

Parágrafo sétimo: a implantação da infraestrutura prevista na Lei n.º 6.766/79 e na legislação municipal, de responsabilidade do **terceiro compromissário, no que tange à área não consolidada**, deverá respeitar os seguintes percentuais de avanço e prazos, contados a partir da finalização da terraplenagem prevista na cláusula décima terceira, definidos em cronograma a ser apresentado ao Ministério Público e demais compromissários, salvo impossibilidade técnica devidamente justificada ou descumprimento dos prazos pelos **dois primeiros compromissários**:

a) 35% no prazo máximo de um ano e seis meses;
b) 70% no prazo máximo de dois anos e seis meses;
c) 100% no prazo máximo de três anos e seis meses.

Parágrafo oitavo: a implantação da infraestrutura prevista na Lei n.º 6.766/79 e na legislação municipal correlata, de responsabilidade dos **dois primeiros compromissários** deverá respeitar os seguintes percentuais de avanço e prazos, contados a partir da aprovação do registro da **Projeto Urbanístico Definitivo – REURB pelo terceiro compromissário**, definidos em cronograma a ser apresentado ao Ministério Público e demais compromissários:

a) 35% no prazo máximo de um ano e seis meses;
b) 70% no prazo máximo de dois anos e seis meses;
c) 100% no prazo máximo de três anos e seis meses.

Parágrafo nono: os equipamentos referentes a drenagem pluvial, abastecimento de água e esgotamento sanitários deverão necessariamente ser implantados antes do calçamento, a fim de se evitar refazimento deste.

Parágrafo décimo: os equipamentos referentes a meio-fio deverão ser implantados anteriormente à extensão da rede elétrica e iluminação pública.

Parágrafo décimo primeiro: estarão incluídas dentro da primeira etapa de urbanização, de que trata o parágrafo sexto, as obras de urbanização das vias subjacentes ao Centro Municipal de Reciclagem.

Parágrafo décimo segundo: os compromissários deverão encaminhar ao Ministério Público, semestralmente, relatório técnico e fotográfico demonstrando a implantação dos equipamentos urbanos aqui ajustados, com a especificação dos percentuais de avanço.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: os dois primeiros compromissários comprometem-se a executar projeto de arborização das vias públicas, devidamente aprovado pelo CODEMA, no primeiro período chuvoso posterior à finalização de cada uma das etapas das obras de implementação da infraestrutura, conforme definido nos §§ 6° a 8° da cláusula décima quarta, observados os seguintes parâmetros mínimos:

a) deverão ser utilizadas mudas de árvores próprias para ambiente urbano, de menor porte e maior valor paisagístico, devendo as mudas ter, no mínimo, dois metros de altura;

b) as mudas deverão ser plantadas dos dois lados das vias públicas, nas calçadas cuja largura mínima for de 1,90 metro, com combate a formigas, coroamento, tutoramento e proteção contra vandalismo;

c) as mudas deverão ser plantadas após a implementação de cada uma das etapas da infraestrutura urbana, conforme previsto no *caput,* no início do período chuvoso, devendo, a partir daí, receber os tratos culturais necessários para que se desenvolvam, pelo prazo de dois anos a contar da data do respectivo plantio;

d) deverão ser repostas as mudas que não vingarem ou que venham a ser alvo de vandalismo, pelo prazo de dois anos a contar da data do primeiro plantio.

Parágrafo único: os dois primeiros compromissários deverão encaminhar ao Ministério Público, semestralmente, a partir do primeiro plantio, relatório técnico e fotográfico demonstrando a implantação do projeto de arborização das vias públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: os compromissários ajustam que o equivalente a **15% (quinze por cento)** do total da área dos lotes, resultado da versão final do Loteamento Lima Dias II, prevista no **Projeto Urbanístico Definitivo - REURB**, serão de propriedade do terceiro compromissário.

Parágrafo primeiro: os lotes doados a título de área institucional anteriormente ao **terceiro compromissário** e onde hoje se encontram a usina de asfalto e a creche, bem como aqueles alienados pelo Município, além dos lotes afetados pela abertura da Rua Nilder Trevisane, serão computados para compor o mencionado percentual da área dos lotes (15%) previstos no *caput* da presente cláusula.

Parágrafo segundo: Se após a aprovação do **Projeto Urbanístico Definitivo – REURB** forem reduzidos os lotes em quantidade inferior ao negociados pelo Município, caso haja necessidade de qualquer indenização ou permuta a eventuais proprietários, estas caberão aos dois primeiros compromissários.

Parágrafo terceiro: os **dois primeiros compromissários**, no prazo de 120 (cento vinte) dias contados do registro do **Projeto Urbanístico Definitivo – REURB** perante a serventia de registro de imóveis, apresentarão ao Ministério Público a comprovação de transferência de domínio dos lotes ao terceiro compromissário perante o registro imobiliário.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Os prazos fixados nas cláusulas anteriores para execução das obras de terraplanagem e equipamentos urbanos de responsabilidade dos compromissários, atos notariais, além de outras ações necessárias ao cumprimento do ajuste,

poderão ser dilatados em casos fortuitos e força maior, como por exemplo períodos excessivamente chuvosos e estados de calamidade pública. E em relação ao terceiro compromissário, ausência de repasses de verbas que inviabilize as atividades essenciais da administração pública, a ser tecnicamente comprovado.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: os dois primeiros compromissários comprometem-se a realizar doação à Associação Regional de Proteção Ambiental do Alto Paraopeba e Vale do Piranga – ARPA (CNPJ nº 07.596.343/0001-00) do valor equivalente a **R$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, montante que será utilizado na aquisição de materiais de construção para a reconstrução dos dois galpões do centro municipal de reciclagem, situados no bairro vizinho ao Lima Dias II, que foram destruídos em incêndio ocorrido em 17/01/2021, além de equipamentos, como prensa e balança, a fim de se permitir a retomada da atividade de coleta seletiva de materiais recicláveis e garantir renda às famílias que ali trabalham.

Parágrafo primeiro: a quantia acima ajustada deverá ser paga da seguinte forma:

a) R$ 30.000,00 (trinta mil reais) até o dia 13/07/2021;

b) R$ 10.000,00 (dez mil reais) até o dia 13/08/2021;

c) R$ 10.000,00 (dez mil reais) até o dia 13/09/2021;

d) R$ 10.000,00 (dez mil reais) até o dia 13/10/2021.

Parágrafo segundo: os valores deverão ser transferidos para a conta n.º 23.254-8, Ag. 0504-5, do Banco do Brasil, devendo os respectivos recibos ser apresentados nos autos nas mesmas datas fixadas no parágrafo primeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: o presente acordo constitui título executivo extrajudicial, podendo ser executado independentemente de ação constitutiva nos termos do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: fica estipulada a multa de R$ 500,00 (quinhentos reais) por dia para o descumprimento de qualquer item deste acordo, que será reajustado mensalmente pelos índices de correção divulgados pela Corregedoria-Geral de Justiça.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: a imposição da multa acima estipulada dar-se-á com o total ou parcial descumprimento das obrigações assumidas, ficando os compromissários constituídos em mora com o simples advento do termo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: o descumprimento reiterado de prazos ou compromissos aqui ajustados, mesmo com justificativas técnicas, autorizará o Ministério Público, a qualquer tempo, a ajuizar ação civil pública de conhecimento em face dos compromissários.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: as obrigações referentes à reconfiguração do Loteamento Residencial Lima Dias – Continuação deverão, no prazo de 60 dias, ser am-

plamente divulgadas pelos dois primeiros compromissários pelos meios de imprensa escritos e falados locais, devendo ser prestados todos os esclarecimentos devidos para perfeito entendimento de todos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: o presente inquérito civil público permanecerá suspenso até o efetivo cumprimento do acordo ou a comprovação de seu descumprimento.

E por estarem justos e acordados assinam o presente termo em 4 vias de igual teor e forma. Nada mais havendo, foi lavrado o presente termo, o qual segue assinado por compromitente e compromissários.

Conselheiro Lafaiete, 13 de maio de 2021.

Glauco Peregrino
Promotor de Justiça

Município de Conselheiro Lafaiete
Compromissário

Espólio de Ivan Franco Ribeiro
Compromissário

Espólio de Cid Franco
Compromissário

Bruno Barbosa Comarella
OAB/MG 97.763