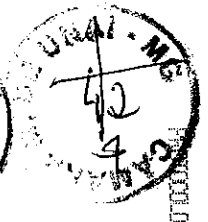




PREFEITURA DE UNAI
ESTADO DE MINAS GERAIS



Ofício n.º 216/2019/Gabin

Unai, 30 de setembro de 2019.

Referência: Projeto de Lei nº 52/2019

Processo nº 15016/2019 – ofício 58/SACOM

DOU CIGOR
E DETERMINA
A JUNTADA
A PROCESSO
07/10/19
CÂMARA MUNICIPAL DE UNAI - MINAS GERAIS
-30-Set-2019-17-001800-1/2

Senhora Presidente,

Com meus cordiais cumprimentos e em resposta ao ofício acima em referência, seguem abaixo os esclarecimentos:

Inicialmente cumpre esclarecer que a afetação da área permutada em área verde no ato da lavratura e registro, tem o condão de garantir a finalidade da permuta. Assim, não fazer isso e deixar como “área de uso dominial, deixaria a área disponível.

Outrossim, a equipe técnica da Prefeitura Municipal de Unai quando da suspensão do empreendimento, realizou diversas visitas *in loco* e constatou que a área verde do empreendimento encontra-se impossibilidade de realizar qualquer tipo de infraestrutura, pois trata-se de grotas secas canal natural de escoamento de águas pluviais com grande volume em períodos chuvosos.

Foi firmado entre a Engepar – Empreendimentos e Participações Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 37.630.274/0001-74 e o Município de Unai, Termo de Ajustamento de Conduta –TAC com o intuito de resguardar a correta destinação das áreas ao Município, e ainda, sendo cumprido, de regularizar o empreendimento.

Importante salientar que não haverá prejuízos, pois a área que está sendo permutada é um pouco maior que a área do Município, inclusive é no mesmo loteamento e possibilitará a realização de infraestrutura.

A Lei não estabelece “o momento” para realização de realização do processo dispensa de licitação, nos termos do artigo 17, I, c da Lei 8666/1993. Assim, não faz sentido realiza-lo antes da apreciação da Câmara Municipal. Caso, o Legislativo não aprove o Projeto de Lei, o processo de de dispensa de licitação, ficaria perdido e teria sido realizado sem necessidade.

Ocorre que a permuta, espécie do gênero alienação, albergada por permissão constitucional, é uma das hipóteses em que o afastamento da licitação é possível. Isso porque a Lei 8.666/1993 dispensa de licitação quando é caso de permuta de bem imóvel que atenda aos requisitos constantes do seu art. 24, inciso X (destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades



PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS



(fls. 2 do ofício 216 de 30/9/2019)

de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia). (parte do voto – relator VITAL DO RÊGO Acórdão 1273/2018- 06.06.2018)


O interesse público resta devidamente comprovado, pois a área verde em um loteamento deve cumprir sua finalidade, e este é o objetivo desta Permuta, conforme explicado na Mensagem Legislativa que encaminhou o Projeto de Lei à Câmara Municipal, a equipe técnica verificou que se trata de um loteamento consolidado, e que a área verde nº 01, estava localizada próxima de grotas secas, situação que poderia acarretar danos aos proprietários dos lotes da quadra 02 (dois) do Loteamento. Outrossim as áreas 02 e 03 complementaram a área de propriedade da Engepar que será permutada com o Município. Assim, a área de 18,000 m² (dezoito mil metros quadrados), será melhor aproveitada como área verde do Loteamento, podendo, futuramente ser efetuado um Parque Ecológico no local.

Com relação à responsabilidade pelo pagamento de tributos, conforme se verifica no artigo 132 do Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 75 de 29 de dezembro de 2017), são contribuintes do Imposto no caso de Permuta cada um dos permutantes.

Com relação às despesas de lavratura e registro, dispõe o artigo 4º do TAC:

Art. 4º Fica consignado que todas as despesas referente à documentação da permuta fica a cargo da COMPROMISSÁRIA devendo ela, inclusive entregar as matrículas ao Município/COMPROMITENTE para viabilizar o envio do Projeto de Lei à Câmara Municipal (grifo nosso).

Sendo o que se apresenta para o momento, despeço-me com votos de elevada estima, consideração e apreço.

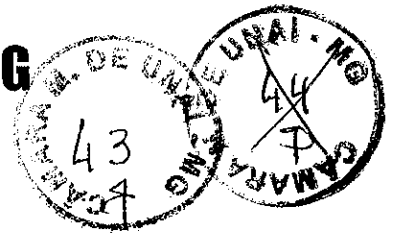

José Gomes Branquinho
Prefeito

A Senhora
Vereadora Andréa Machado
Presidente da **Comissão de Constituição e Justiça**
Câmara Municipal
38610-000 – Unai-MG



MUNICÍPIO DE UNAÍ - MG

PODER EXECUTIVO



TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MUNICÍPIO DE UNAÍ, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrito no CNPJ/MF nº 18.125.161/0001-77, com sede administrativa na Praça JK, s/n, Unaí/MG, neste ato devidamente representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, Sr. JOSÉ GOMES BRANQUINHO, de um lado, ora denominado COMPROMITENTE, e ENGEPAR - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 37.630.274/0001-74, com sede à Praça Presidente Vargas, nº 89, no Centro desta cidade de Unaí/MG, neste ato devidamente representada por seu representante legal, Sr. PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF nº 149.425.501-49 e portador da cédula de identidade 259.465 SSP/DF, residente e domiciliado na Rua Cachoeira, nº 27, Apartamento 102, Centro, nesta cidade de Unaí, CEP: 38.610-000, do outro lado, ora denominada COMPROMISSÁRIA, considerando:

- i)* a aprovação do Loteamento denominado "Residencial Laguna", de propriedade da COMPROMISSÁRIA, por meio do Decreto Municipal nº 4.316/2015, decorrente do Processo Administrativo 13266/2008;
- ii)* a existência do Decreto Municipal 4.502/2017 que suspendeu o LOTEAMENTO, para assegurar o fiel cumprimento das normas que disciplinam o parcelamento do solo urbano, por meio de realização de novas diligências para melhor análise das situações pertinentes às realidades do empreendimento;
- iii)* a constituição da Comissão de Avaliação e Acompanhamento de Loteamentos, formada por servidores da Prefeitura Municipal, do SAAE – Serviço Municipal de Saneamento Básico e de vereador da Câmara Municipal, para estudo e emissão de parecer técnico referente aos processos de Loteamentos no Município de Unaí;
- iv)* que o Relatório Resumido sobre as condições do LOTEAMENTO objeto do presente Termo de Ajustamento de Conduta, que passa a ser parte integrante deste (ANEXO I), elaborado pela Comissão referida no item anterior, apontou diversas inconformidades do empreendimento com a legislação e realidades do Município de Unaí;
- v)* o interesse da COMPROMISSÁRIA em adequar o empreendimento de acordo com que a Administração entende ser a realidade urbana de Unaí/MG, adaptando a infraestrutura básica, respeitando a Área Non Aedificandi, abrindo vias de acesso a fim de melhorar o sistema viário, permutando as áreas verdes, adequando o caucionamento, caso verificado pela Comissão de Avaliação a insuficiência da atual garantia, e, por conseguinte, em celebrar o presente Termo para levantamento da suspensão;

resolvem, de comum acordo, firmar o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, com fulcro no disposto no § 6º do artigo 5º da Lei n.º 7.347/85, c/c artigo 784, XII do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Artigo 1º - O presente Termo de Ajustamento tem por objeto a:

- (i)* adequação do LOTEAMENTO "Residencial Laguna", objeto do Decreto Municipal nº 4.316/2015, decorrente do Processo Administrativo 13266/2008, com a implantação, pela COMPROMISSÁRIA, das obras de infraestrutura básica do parcelamento, observância do impedimento de utilização de Área Non



MUNICÍPIO DE UNAÍ - MG

PODER EXECUTIVO



Aedificandi, abertura de novas vias de acesso, e caucionamento adequado do empreendimento, na forma da lei;

(ii) Dados do empreendimento:



ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO: 177.357,57m²

ÁREA INSTITUCIONAL: 8.924,86m²

ÁREA DE LOTES: 111.07,25m²

ÁREA VERDE: 17.837,62m²

ÁREA DE PRAÇAS: 444,91m²

ÁREA DE RUA/CALÇADAS: 39.079,93m²

332 LOTES

CAPÍTULO II - DAS OBRIGAÇÕES

Artigo 2º - Fica a COMPROMISSÁRIA obrigada a proceder com as simples correções das obras pelo prazo legal de garantia mínima de 5 anos, nos termos do artigo 618 do Código Civil, a contra do Termo de recebimento do Empreendimento emitido pela Prefeitura Municipal de Unaí e pelo SAAE.

Artigo 3º. Fica acordado que a COMPROMISSÁRIA permutará as áreas verdes 01, 02 e 03 do empreendimento por outra área de sua propriedade, da COMPROMISSÁRIA, contigua, objeto de extremação da matrícula e/ou divisão administrativa/judicial e todos os lotes da Quadra 11, conforme abaixo descrito:

As áreas verdes abaixo discriminadas serão devolvidas a COMPROMISSÁRIA:

- Área verde 01, com 13.605,64m², objeto da matrícula nº 46.903, devendo ser desmembrada uma área de 514,00m².
- Área verde 02, com 1.955,77m², objeto da matrícula nº 46.904.
- Área verde 03, com 1.919,31m², objeto da matrícula nº 46.905

Em contrapartida, o Município ficará com uma área de 15.747,73m², objeto de área extremada da matrícula nº 25.762 e todos os lotes da quadra 11, que perfazem um total de 2.252,27m², conforme abaixo discriminado:

- Lote 01 com 300,00m², objeto da matrícula nº 46.895.
- Lote 02 com 300,00m², objeto da matrícula nº 46.896.
- Lote 03 com 300,00m², objeto da matrícula nº 46.897.
- Lote 04 com 300,00m², objeto da matrícula nº 46.898.
- Lote 05 com 300,00m², objeto da matrícula nº 46.899.
- Lote 06 com 300,00m², objeto da matrícula nº 46.900.
- Lote 07 com 452,27m², objeto da matrícula nº 46.901.

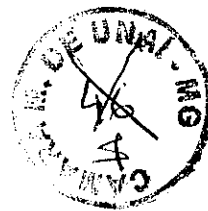
Parágrafo Único: Fica consignado que COMPROMISSÁRIA, deverá unificar todos os lotes em uma única matrícula, sendo todas as despesas às suas expensas.

Praça JK – Centro – Fone : (38) 3677-9610 – CEP 38.610-000 – Unaí – Minas Gerais
E-mail: judicial@prefeituraunai.mg.gov.br – Site: www.prefeituraunai.mg.gov.br



MUNICÍPIO DE UNAÍ - MG

PODER EXECUTIVO



Artigo 4º. Fica consignado que todas as despesas referente à documentação da permuta fica a cargo da COMPROMISSÁRIA, devendo ela, inclusive, entregar as matrículas ao Município/COMPROMITENTE para viabilizar o envio do Projeto de Lei para a Câmara Municipal.

Artigo 5º. Fica consignado a expressa anuência da COMPROMITENTE para que a COMPROMISSÁRIA promova a extremação da matrícula e/ou divisão administrativa/judicial da matrícula nº 25.762.

Artigo 6º. Fica consignado que a COMPROMITENTE enviará Projeto de Lei para a Câmara Municipal solicitando a autorização para a permuta dos imóveis, no prazo máximo de 60 dias.

§1º: A permuta dos imóveis prevista no presente acordo ficará prejudicada caso a Câmara não aprove o projeto de Lei mencionado no *caput*, permanecendo cada parte com as áreas estabelecidas na aprovação do loteamento, por força do Decreto 4.316/2015, sem prejuízo da possibilidade de permuta por outros lotes, ajustada entre os signatários, a ser submetida à aprovação legislativa.

§2º: Não caracteriza descumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta a não aprovação do Projeto de Lei mencionado no *caput*.

Artigo 7º. Deverá a COMPROMISSÁRIA promover a separação da Área Institucional 01 (a qual deverá possuir área de 4.323,24m²), dos lotes da quadra 06 por muros, bem como promover a separação da Área Institucional 02 (a qual deverá possuir área de 2.580,00m²), do lote 01 da quadra 10 por muro.

Artigo 8º. Deverá a COMPROMISSÁRIA providenciar para que todas as áreas públicas sejam facilmente acessadas pela população.

Artigo 9º. Deverá a COMPROMISSÁRIA promover o prolongamento da Avenida Governador Valadares até a divisa do confrontante, com meio fio e sarjetas, nos mesmos padrões técnicos exigidos pela Lei 806/76.

Artigo 10º. Deverá a COMPROMISSÁRIA providenciar para que a largura legal das ruas e passeios sejam rigorosamente observados, de acordo com os projetos apresentados.

Artigo 11. Fica consignado que os passeios nunca poderão ter menos de 1,5m livres de largura.

§ 1º: Deverá a COMPROMISSÁRIA proceder ao reajuste das diferenças de medidas das quadras para observar a obrigatoriedade de passeios com mínimo de 1,5m livres de largura.

§ 2º: Deverá a COMPROMISSÁRIA efetuar a demolição do muro frontal da construção existente na Rua Adélio Martins Campos ante a inobservância dos afastamentos mínimos legais.

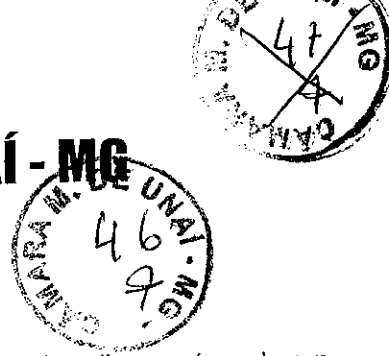
§3º: É de inteira responsabilidade da COMPROMISSÁRIA notificar formalmente os proprietários dos lotes para que observem a largura mínima de 1,5m livres de largura dos passeios, sob pena de demolição e aplicação de multa.

Artigo 12. Deverá a COMPROMISSÁRIA executar um aterro às margens de Rua Alcino de Matos no mesmo nível dos



MUNICÍPIO DE UNAÍ - MG

PODER EXECUTIVO



meios fios para viabilizar a construção de passeios laterais.

Artigo 13. A COMPROMISSÁRIA deverá providenciar proteção física na Quadra 01 para impedir que as águas da serra (chuva) não invadam os lotes e as ruas a jusante com cascalho, terra, detritos, etc.

Parágrafo Único: Deverá a COMPROMISSÁRIA executar o Projeto já aprovado no prazo de 30 dias, a contar da assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Artigo 14. Fica consignado que é de inteira responsabilidade da COMPROMISSÁRIA todo e qualquer defeito ou erro de cálculo de projeto ou de execução de obras de infraestrutura do empreendimento.

Parágrafo Único: É parte integrante do presente Termo de Ajustamento de Conduta o Laudo de verificação das áreas do empreendimento, elaborado pela empresa Base Engenharia Ltda.

Artigo 15. Após a execução das obras decorrentes do presente Termo de Ajustamento de Conduta, deverá a COMPROMISSÁRIA submeter seu empreendimento à regular vistoria para análise de expedição do Termo de Recebimento de Empreendimento, nos termos da Portaria 3.722, de 22 de agosto de 2017, tanto pela Prefeitura Municipal de Unaí quanto pelo SAAE.

Artigo 16. Ficará a cargo dos eventuais compradores o dever de apresentar projeto de engenharia para as eventuais construções nos lotes da quadra 01, haja vista o nível muito superior ao da rua, sendo necessário a construção de rampa muito íngreme para acesso, com inclinação acima dos 8,33% da ABNT NBR 9050/2004 e a proibição de construção de rampas em passeios.

CAPÍTULO III – DOS PROJETOS

Artigo 17. Fica a COMPROMISSÁRIA obrigada a observar todas as normas técnicas constantes do Capítulo III, da Lei Municipal 806/1976, no cumprimento do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

CAPÍTULO IV – DO DECRETO DE LIBERAÇÃO E CONTINUIDADE DAS OBRAS

Artigo 18. Após a assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta, fica o COMPROMITENTE obrigado a expedir o respectivo Decreto regularizando o empreendimento da COMPROMISSÁRIA e o respectivo Alvará de Construção, dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias.

Artigo 19. Com a assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta e a revogação do Decreto que suspendeu o empreendimento, a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura ficará apta a expedir alvará de construção para os adquirentes de lotes do empreendimento.

CAPÍTULO V – DO ACRÉSCIMO DA CAUÇÃO

Artigo 20. Fica consignado que todos os lotes da quadra 02 ficam caucionados até o cumprimento integral de todos os termos do presente Termo de Ajustamento de Conduta, sem prejuízo dos anteriormente ofertados.

CAPÍTULO VI - DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 21. A fiscalização do cumprimento das obrigações constantes deste Termo será realizada por técnicos da COMPROMITENTE.



MUNICÍPIO DE UNAÍ - MG

PODER EXECUTIVO



CAPÍTULO VII - DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL - DESISTÊNCIA DA AÇÃO

Artigo 22. As Partes, em conjunto ou separadamente, poderão requerer a homologação judicial do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Artigo 23. Em razão da celebração do presente termo, as PARTES, por si ou por seus procuradores legalmente constituídos, assinarão petição em conjunto requerente a desistência e consequente arquivamento do processo n. 0704 17 002686-5, em curso perante a primeira Vara Cível da Comarca Unaí/MG, bem como quaisquer outros processos decorrentes do objeto do presente Termo de Ajustamento de Conduta. As custas finais serão arcadas pela COMPROMISSÁRIA. Cada parte arcará com os honorários contratuais/ e ou sucumbenciais de seus patronos, acaso devidos.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 24. A celebração do presente Termo de Ajustamento não impede a COMPROMITENTE de tomar quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à preservação do interesse público.

Parágrafo Único: Fica resguardado a COMPROMITENTE efetuar novas cobranças futuras em caso de eventual necessidade.

Artigo 25. O presente Termo não exime a COMPROMISSÁRIA do cumprimento das obrigações constantes de outros Termos de Ajustamento de Conduta firmados perante o Ministério Público ou outro órgão legitimado.

Artigo 26. O presente título executivo obriga, em todos os seus termos, a COMPROMISSÁRIA bem como seus eventuais sucessores, a qualquer título e a qualquer tempo.

CLÁUSULA XI - DO FORO

Artigo 27. Fica eleito o foro da Comarca de Unaí para dirimir eventuais questões oriundas do presente Termo de Compromisso.

E, assim, por estarem devidamente compromissadas firmam o presente em 02 vias de igual teor e forma.

Unaí, 30 de maio de 2018.

COMPROMITENTE

MUNICÍPIO DE UNAÍ

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
(Prefeito Municipal)

Antônio Lucas da Silva
Procurador Geral

COMPROMISSÁRIO

ENGEPAR - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA MEPP

MARNEIDE MATOS DA SILVA
(Sócio - Administrador)



PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS



SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Resposta: Ofício nº 58/SACOM

Unaí MG, 20 de setembro de 2019.

4º Parágrafo: Perguntado sobre se a permuta de áreas trará melhores resultados para o interesse público?

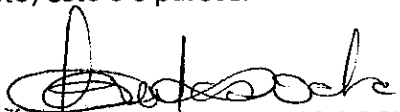
A equipe técnica da Prefeitura Municipal de Unaí quando da suspensão do empreendimento, realizou diversas visitas in loco e verificou-se que:

- A área destinada a ÁREA VERDE do empreendimento encontra-se impossibilitada de realizar qualquer tipo de infra-estrutura, pois se trata de uma grota seca, canal natural de escoamento de águas pluviais com grande volume em períodos chuvosos;
- A referida área verde faz divisa com lotes de particulares, o que possibilita a invasão e utilização para depósito de lixo.

6º Parágrafo: Perguntado sobre se haverá prejuízo se a área verde deixar de existir?

- Trata-se de uma permuta, a área destinada está sendo permutada por outra área verde de igual tamanho, no mesmo loteamento sem prejuízo de área e com possibilidade de implantação de infra-estrutura para o lazer de todos munícipes.

Quanto ao questionamento, este é o parecer.


CÁTIA REGINA DE FREITAS ROCHA
Secretária Municipal do meio Ambiente e
Desenvolvimento Sustentável

Cátia Regina de Freitas Rocha
Secretaria Municipal do Meio Ambiente
e Desenvolvimento Sustentável - SEMAMD