

## TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL Nº 172/2022

**TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BETIM,  
POR MEIO DA PROCURADORIA GERAL DO  
MUNICÍPIO, EPO EMPREENDIMENTOS,  
PARTICIPAÇÕES E OBRAS LTDA, REAL MINAS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII,  
ORLANDO ARAÚJO FILHO E JACINTO VINICIO  
DE CASTRO GUIMARÃES.**

Aos 20 de dezembro de 2022, compareceu perante a Procuradoria Geral do Município a empresa **EPO EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E OBRAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 07.773.547/0001-79, com sede na Rua Turim, nº 99, sala 14, Bairro Santa Lucia, em Belo Horizonte/MG, CEP 30.360-552, representada neste ato por Jairo Dias dos Santos, brasileiro, engenheiro civil, CI M-2.667.479 SSPMG, CPF nº 692.913.496-15, **REAL MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 11.233.841/0001-65, com sede na Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, neste ato representado por Aroldo Teodoro Campos, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob o nº 567.008.736-49, portador da carteira de identidade M-3.683.529 SSP/MG, com endereço comercial na Av. Teresa Cristina, nº 599, Prado, Belo Horizonte/MG, CEP 30.410-600, **ORLANDO ARAÚJO FILHO**, brasileiro, engenheiro civil, CI MG-1.656.507, CPF nº 456.519.226-87, domiciliado à Rua Felipe dos Santos, nº 178, apto 1101, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP 30.180-160, **JACINTO VINICIO DE CASTRO GUIMARÃES**, brasileiro, comerciante, CI MG-38.089, CPF nº 000.791.116-53, domiciliado à Rua Omar campos Guimarães, nº 295, Bairro Jardim Petrópolis, Betim/MG, CEP 32.655-036, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, e **MUNICÍPIO DE BETIM**, representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Vittorio Medioli e pelo



Procurador-Geral do Município, Dr. Bruno Ferreira Cypriano doravante denominado **COMPROMITENTE**, para celebrarem o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL**.

**CONSIDERANDO** que o Termo de Ajustamento Municipal, instituído pela Lei Municipal nº 5.480, de 17 de abril de 2013, alterada pela Lei Municipal nº 5.616, de 11 de outubro de 2013, trata de instrumento por meio do qual busca adaptar a conduta dos interessados às exigências legais, para regularizar atos e procedimentos de entidades que possuam vínculo jurídico ou administrativo com a Administração Pública Direta e Indireta Municipal;

**CONSIDERANDO** que os **COMPROMISSÁRIOS** são proprietários dos imóveis constituídos pela área total de 803.100,54m², Matrículas nºs 141.336, 139.123 ao 139.127, 110.051 e 50.402, todas do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim/MG;

**CONSIDERANDO** que os **COMPROMISSÁRIOS** têm interesse em instaurar processos administrativos digitais, para tramitar na Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH, com o objetivo de aprovação de projetos de parcelamento e de reparcelamento do solo;

**CONSIDERANDO** que os **COMPROMISSÁRIOS** demonstraram interesse em realizar uma Operação Urbana no Município;

**CONSIDERANDO** a possibilidade de instituir Operação Urbana, por meio de Lei Municipal, para modificar os parâmetros urbanísticos dos zoneamentos;



**CONSIDERANDO** a necessidade de implantar o viaduto Tiradentes, no Bairro Tiradentes, neste Município, para fins de melhorar o acesso ao respectivo Bairro e contribuir para nova conexão viária à Regional Norte;

**CONSIDERANDO** o interesse público na implantação de parcelamento do solo com sistema viário estruturante e áreas destinadas ao uso público, bem como consequente aumento de recolhimento tributário aos cofres municipais, com a expansão de atividades econômicas;

**CONSIDERANDO** que um dos terrenos objeto desse instrumento, constituído pelas Matrículas nºs 141.336 e 139.123 a 139.127, já passou por processo de reparcelamento e quitou as medidas compensatórias referente ao processo de aprovação, conforme Aditivo de Termo de Responsabilidade de Implantação das Medidas Mitigadoras e Compensatórias, assinado pelo município e pela EPO, em novembro de 2021, no valor de R\$ 162.921,94 (cento e sessenta e dois mil, novecentos e vinte e um reais e noventa e quatro centavos);

**CONSIDERANDO** o interesse público e a responsabilidade do **COMPROMITENTE** com a melhoria na qualidade de vida dos munícipes, mediante a concretização de políticas públicas;

**CONSIDERANDO** que o objeto deste **TERMO** não transgride norma municipal;

**RESOLVEM** celebrar, em comum acordo, com força de título executivo extrajudicial, o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL**, doravante denominado **TERMO**.



## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

**1.1** O objeto deste **TERMO** é a implantação do Viaduto Tiradentes, neste Município, conforme Anexo I, no valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), no prazo de 10 meses, a partir da obtenção de todas as licenças necessárias para o início das obras;

**1.2** O objeto deste **TERMO** define as providências a serem adotadas pelas partes, visando à futura implantação do parcelamento e reparcimento do solo nos imóveis constantes das Matrículas nºs 141.336, 139.123 ao 139.127, 110.051 e 50.402, todas do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim, de propriedade dos **COMPROMISSÁRIOS**.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DAS COMPROMISSÁRIAS

**2.1** Os **COMPROMISSÁRIOS** se incumbem a realizar a implantação do Viaduto Tiradentes, neste Município, conforme Anexo I, no valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), no prazo de 10 meses, a partir da obtenção de todas as licenças pertinentes para a execução e aprovação da operação urbana consorciada do empreendimento.

**2.2** Os **COMPROMISSÁRIOS** se incumbem a garantir o total cumprimento de suas obrigações, mediante a realização da implantação do Viaduto Tiradentes, neste Município, nos termos do Anexo I;



**2.3** Os **COMPROMISSÁRIOS** se incumbem a apresentar cronograma físico de execução das obras objeto deste **TERMO**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da obtenção de todas as licenças para a execução do Viaduto Tiradentes;

**2.4** Os **COMPROMISSÁRIOS** se incumbem a, antes de iniciar as obras, comunicar à Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transporte e Trânsito de Betim - ECOS, o início de suas atividades, tendo como fluxo de procedimento:

- a) O agendamento de reunião para orientações gerais;
- b) A entrega, via ofício, de ART de execução de obras, de ART de fiscalização e o cronograma físico de execução.

**2.5** Os **COMPROMISSÁRIOS** se incumbem a entregar à Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transporte e Trânsito de Betim - ECOS ou à Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH, após a conclusão do objeto descrito na Cláusula Primeira, Termo de Garantia de Obras, para o período de 05 (cinco) anos, a contar da data de recebimento final das obras;

**2.6** Os **COMPROMISSÁRIOS** se incumbem a comprovar a conclusão da obra objeto deste **TERMO**, mediante a expedição de Termo de Recebimento de Obra pela Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transporte e Trânsito de Betim - ECOS ou pela Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH;

**2.7** Os **COMPROMISSÁRIOS** se responsabilizam em garantir o total cumprimento de suas obrigações, mediante a realização completa do Viaduto Tiradentes, neste Município, nos termos fixados no Anexo I;





**2.8** Os **COMPROMISSÁRIOS** se responsabilizam, através de engenheiro responsável, por acompanhar e executar a construção, conforme projeto anexo, por sua conta e risco, respeitando as normas municipais, estaduais e federais em vigor, além de apresentar os atestados e os certificados de segurança idôneos ao final da execução, expedidos pelo profissional habilitado com emissão da respectiva ART;

**2.9** A execução da obra fixada no Anexo I, ficará a cargo dos **COMPROMISSÁRIOS**, sendo responsáveis, ainda, pela qualidade da obra executada e pelo cumprimento do cronograma físico a ser apresentado;

**2.10** Os **COMPROMISSÁRIOS** se responsabilizam pela contratação de engenheiro para fiscalizar a obra, emitindo relatórios mensais, nos moldes já utilizados pelo **COMPROMITENTE**, para aferição de obras que contrata diretamente, atestando o andamento da obra e, no final, entregar relatório conclusivo, atestando o término da obra, com emissão da respectiva ART;

**2.11** Os **COMPROMISSÁRIOS** se responsabilizam por quaisquer aprovações, junto aos órgãos competentes municipais, para fins de construção do Viaduto Tiradentes, inclusive junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e da Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação, devendo cumprir todas as normas em vigor à época da construção;

**2.12** Os prazos descritos no cronograma de execução começarão a contar a partir da obtenção de todas as licenças necessárias, incluindo parecer de aprovação da Ferrovia Centro Atlântica - FCA ou da VLI Multimodal S.A;



**2.13** Os **COMPROMISSÁRIOS** renunciam a quaisquer valores superiores aos que foram gastos com a execução do Viaduto Tiradentes, devendo entrega a obra concluída, conforme Anexo I.

**2.14** Os **COMPROMISSÁRIOS** assumem a incumbência de acompanhar e efetuar todas as correções necessárias à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), do parcelamento e reparcimento do solo, bem como dos projetos arquitetônicos que serão realizados;

**2.15** A implantação do Viaduto Tiradentes é objeto de contrapartida da Operação Urbana Consorciada, prevista neste **TERMO**;

**2.16** Os **COMPROMISSÁRIOS** se empenharão em obter, junto ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, a aprovação de acesso ao empreendimento pelas BR's 262 e 381, visando a regularização da respectiva entrada do empreendimento, quando da conclusão da obra objeto do respectivo TAM, sob pena da não emissão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção;

**2.17** Os **COMPROMISSÁRIOS**, para a concretização da obra objeto do presente **TERMO**, deverão acessar somente as vias alternativas, indicadas no croqui anexo.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE**

**3.1** O **COMPROMITENTE** realizará o acompanhamento e as fiscalizações da obra de execução do Viaduto Tiradentes, através de seus órgãos técnicos, até o total cumprimento de suas obrigações, conforme Anexo I.

7



**3.2 O COMPROMITENTE** deverá, após a entrega da construção do Viaduto Tiradentes, expedir documento de plena quitação do objeto 1.1 deste **TERMO**;

**3.3 O COMPROMITENTE** se incumbe a realizar o parcelamento e reparcelamento do solo da área de 803.100,54m<sup>2</sup>, das Matrículas dos imóveis objetos deste **TERMO**, de forma parcial ou total, desde que todos os projetos estejam aptos à aprovação;

**3.4 O COMPROMITENTE** se incumbe a realizar a análise e, preenchidos os requisitos legais, bem como os parâmetros urbanísticos que serão flexibilizados, a aprovação do futuro parcelamento e reparcelamento do solo;

**3.5 O COMPROMITENTE** se incumbe a realizar a análise da documentação referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), ao Relatório de Impacto de Circulação - RIC, se necessário, ao parcelamento e reparcelamento do solo com celeridade e, preenchidos os requisitos legais, bem como os parâmetros urbanísticos que serão flexibilizados, aprová-los;

**3.6 O COMPROMITENTE** se incumbe a elaborar minuta de projeto de lei para a Câmara Municipal de Betim, instituindo uma Operação Urbana para flexibilizar os parâmetros urbanísticos da região objeto deste **TERMO**, analisando os projetos de acordo com o determinado na citada Operação;

**3.7** A execução da terraplanagem nos lotes, a construção da edificação, a licença ambiental, a autorização para supressão, e a licença de operação, ocorrerão de forma concomitante ao processo de aprovação do projeto urbanístico, desde que cumpridas as exigências do órgão responsável;





**3.8** Os processos de regularização fundiária que se fizerem necessários poderão ocorrer concomitantemente ao processo de aprovação urbanística;

**3.9** As análises dos projetos urbanísticos dos terrenos que integram esse termo, serão feitas tanto no âmbito municipal quanto no estadual, com base nos parâmetros a serem flexibilizados, de forma concomitante à Operação Urbana que se iniciará no local.

**3.10** As novas medidas compensatórias incidentes nas Matrículas nºs 141.336 e 139.123 à 139.127, caso sejam necessárias, deverão ser abatidas do valor já quitado, de R\$ 162.921,94 (cento e sessenta e dois mil, novecentos e vinte e um reais e noventa e quatro centavos), conforme Aditivo de Termo de Responsabilidade de Implantação das Medidas Mitigador;

**3.11** O mesmo EIV apresentado no âmbito da Operação Urbana Consorciada, será analisado também no âmbito do projeto urbanístico, que deverá prever as medidas mitigadoras pertinentes a ambos os casos.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DA RESPONSABILIDADE**

**4.1** Os **COMPROMISSÁRIOS** se incumbem a garantir o total cumprimento de suas obrigações;

**4.2** Eventual impossibilidade de cumprimento dos prazos fixados neste **TERMO**, por ocorrência de caso fortuito ou força maior, devidamente justificado, deverá ser comunicada pelos **COMPROMISSÁRIOS** ao **COMPROMITENTE**, podendo ocorrer prorrogação mediante Termo Aditivo assinado pelas partes.



**4.3** O atendimento às obrigações previstas neste **TERMO** não exime os **COMPROMISSÁRIOS** de eventualmente garantir, no futuro, outras exigências legais, ou condicionantes, desde que comprovadamente necessárias;

**4.4** Ficam cientes os **COMPROMISSÁRIOS** de que este **TERMO** tem eficácia plena, desde a data de sua assinatura, não as eximindo de eventuais responsabilidades administrativa e penal em razão de suas condutas e que valerá como título executivo extrajudicial, conforme legislações vigentes.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO**

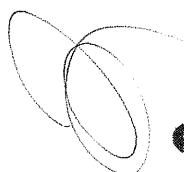
**5.1** O **COMPROMITENTE** fiscalizará o cumprimento deste **TERMO**, por meio da Empresa de Construções, Obras, Serviços, Projetos, Transporte e Trânsito de Betim - ECOS ou da Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação - SORTEH, em suas respectivas competências, monitorando os prazos e as exigências legais, a serem cumpridos pelos **COMPROMISSÁRIOS**.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA CLÁUSULA PENAL**

**6.1** O descumprimento dos prazos fixados neste **TERMO** ensejará multa de 1% (um por cento) ao mês, juros legais de 0,5% (meio por cento) ao mês e Atualização Monetária baseada na variação de ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC, por item descumprido, até o seu efetivo cumprimento, independentemente das demais sanções e penalidades cabíveis, sobre o valor dos imóveis permutados.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO**

**7.1** Considera-se rescindido de pleno direito o presente **TERMO**, quando descumprida qualquer de suas **CLÁUSULAS**, ressalvado o caso fortuito ou força maior, devidamente





comprovado, sem prejuízo de aplicação das penalidades e sanções previstas neste termo e nas legislações vigentes.

### CLÁUSULA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO

**8.1** O **COMPROMITENTE** se incumbe a publicar o presente **TERMO** no Órgão Oficial do Município.

### CLÁUSULA NONA - DO FORO

**9.1** Fica eleito o foro da Comarca de Betim para dirimir questões envolvendo o presente **TERMO**.

E, por estarem assim, justas e acordadas, assinam o presente **TERMO** em 02 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, obrigando-se a fazê-lo, firme e valioso por si e seus eventuais sucessores.

Betim, 20 de dezembro de 2022.

**VITTORIO MEDIOLI**

PREFEITO

**BRUNO FERREIRA CYPRIANO**

PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO

Paula Flavina Silva Assis  
Procuradora Adjunta  
OAB/MG 89808

11





  
**EPO EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E OBRAS LTDA**

CNPJ nº 07.773.547/0001-79

  
**REAL MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CPNJ nº 11.233.841/0001-65

  
**ORLANDO ARAÚJO FILHO**

P/P

CPF nº 456.519.226-87

  
**JACINTO VINÍCIO DE CASTRO GUIMARÃES**

CPF nº 000.791.116-53