

**EGRÉGIA 5ª CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE
MINAS GERAIS**

EXMO. SR. DES. REL. MOACYR LOBATO

Apelação nº 1522771-95.2014.8.13.0024

Ação Civil Pública 1522771-95.2014.8.13.0024

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, entidade de direito público, com sede na Av. Álvares Cabral, n. 1690, bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.170-001, neste ato apresentado pela PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE HABITAÇÃO E URBANISMO, na pessoa da Promotora de Justiça Luciana Ribeiro da Fonseca (MPMG),

MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, pessoa jurídica de direito público inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o nº 18.715.383/0001-40, com sede na Av. Afonso Pena, n. 1212, Centro, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.130-003, neste ato representado pela Secretária Municipal de Política Urbana, Maria Fernandes Caldas, pelo Secretário Municipal de Fazenda, Fuad Jorge Norman Filho e pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Tomáz de Aquino Resende,

ESPÓLIO DE WADY JORGE HUBAIDE, ente despersonalizado de direito privado, neste ato representado por seu Inventariante, Dr. Fernando Humberto dos Santos, OAB/MG 38.349,

MASB 19 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o n. 09.577.017/0001-80, com sede na rua Curitiba, n. 1279, Centro, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.170-021, neste ato representada por seu diretor, Geraldo Vilela de Faria, e pelo procurador Marcello Augusto Lima Vieira de Mello,

ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA SOCIAL CULTURAL DESPORTIVA – GAMELEIRA/NOVA SUISSA, associação privada inscrita no CNPJ sob o nº 05.195.107/0001-56, com sede na rua Conselheiro Joaquim Caetano, 250, bairro Nova Granada, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.431-320, neste ato representada por seu Presidente, Sr. João Batista da Silva, RG M601632, CPF 126.125.536-49, e pelo seu procurador Dr. Joviano Gabriel Maia Mayer, OAB/MG 129.033,






SUCESSORA DE MARIA JOSÉ GOMES HUBAIDE, brasileira, viúva, RG m-978.878 SSP/MG, CPF 060.761.166-92, falecida em 26/12/2018, neste ato representada pela sua única herdeira, Silvana Gomes Hubaide Ribeiro, abaixo qualificada, a qual tem como procurador o Dr. André Leo Gelape, OAB/MG 67.371.

SILVANA GOMES HUBAIDE RIBEIRO, brasileira, casada, RG M-345.882, CPF 312.056.746-91, neste ato representada por seu procurador, Dr. André Leo Gelape, OAB/MG 67.371.

vem à presença de V. Exa informar a resolução do conflito consubstanciado no objeto do processo em epígrafe, nos termos e condições abaixo:

1. O presente ACORDO tem como objetivos:

a) proporcionar a ampliação da área dotada de cobertura vegetal a ser preservada na quadra delimitada pela Avenida Barão Homem de Melo e pelas ruas Daniel de Carvalho, Gama Cerqueira e Sebastião de Barros, por meio da inclusão da Área III identificada no Anexo Único dentre as porções

AD.   ²   

do terreno não ocupadas pelas edificações do **EMPREENDIMENTO BARÃO**;

b) garantir a manutenção dos atributos ambientais das Áreas II e III identificadas no Anexo Único, com preservação da vegetação existente, por meio da conformação de área pública de caráter ambiental na porção do terreno correspondente às mesmas, contígua à Área IV, a ser transferida ao Município no processo de parcelamento do solo;

c) garantir a implantação de infraestrutura de lazer e prática esportiva de livre acesso à população na Área V identificada no Anexo Único;

d) disponibilizar, na Área V, área para plantio de mudas em compensação às árvores a serem suprimidas na Área I;

e) viabilizar a transferência ao Município das Áreas II, III e V identificadas no Anexo Único, para fins de atendimento aos objetivos previstos na alínea "b" e "c" supra;

f) dar tratamento urbanístico à Rua Sebastião de Barros em toda a extensão do trecho situado entre a Rua Gama Cerqueira e a Avenida Barão Homem de Melo, voltado para garantir sua utilização exclusivamente por pedestres e ciclistas;

g) proporcionar a continuidade do processo de licenciamento do **EMPREENDIMENTO BARÃO**, assim entendido como o complexo edilício a ser implantado na Área I identificada no Anexo Único, com as revisões necessárias ao cumprimento desse acordo.

2. Com vistas ao atendimento aos objetivos descritos no item 1 supra, as partes resolvem

I - formalizar o presente instrumento e, à exceção do Ministério Público, renunciam ao direito de apresentar, em juízo ou fora dele, qualquer objeção à continuidade do Processo de Licenciamento Ambiental nº 01.109.712/12-70 e do Processo de Aprovação de Parcelamento Vinculado nº 01-009420/11-69 - SIASP: 0129654, ambos apresentados pela **MASB 19** perante a **PBH**, desde que garantida a observância dos termos do presente acordo nos processos administrativos supracitados, e;

II - extinguir a presente Ação Civil Pública, apelação nº 1522771-95.2014.8.13.0024, e o incidente nº 1011901-18.2017.8.13.0000,.


3. Para tanto, a **MASB 19**, ou sua sucessora, compromete-se a modificar os projetos de parcelamento do solo e arquitetônico objeto dos processos administrativos citados no item 2 supra, de forma a:

a) considerar, para a apresentação do projeto arquitetônico para licenciamento junto à PBH, as Áreas I, II e III do Anexo Único, a serem convertidas em 1 (um) lote no processo de parcelamento do solo da gleba delimitada pela Avenida Barão Homem de Melo e pelas ruas Daniel de Carvalho, Gama Cerqueira e Sebastião de Barros;

b) concentrar a integralidade da ocupação na Área I, de forma que não haja edificação de qualquer natureza implantada nas Áreas II e III, ressalvado o disposto na alínea "c";

c) elaborar projeto e implantar cercamento, guarita e sanitários na porção do lote correspondente às Áreas II e

4



III – estes últimos com área líquida de até 50 m² de acordo com a Lei Municipal nº 7.166/96 – a partir de projeto aprovado pela PBH, com vistas a proporcionar controle de acesso à mesma;

d) suprimir qualquer acesso de veículos ao empreendimento imobiliário inserido na porção do lote correspondente à Área I a partir da Rua Sebastião de Barros, de forma a possibilitar a utilização da mesma exclusivamente por pedestres e ciclistas em toda a extensão do trecho situado entre a Rua Gama Cerqueira e a Avenida Barão Homem de Melo;

e) elaborar o projeto e, a partir da emissão do alvará de obra em logradouro público pela PBH, efetuar todas as intervenções viárias e obras de sinalização decorrentes da alteração prevista na alínea “d” supra, bem como da conversão do trecho identificado em via de pedestres;

f) elaborar o projeto e implantar as benfeitorias destinadas à comunidade local na Área V – correspondente aos imóveis situados na quadra delimitada pelas ruas Gama Cerqueira, Sebastião de Barros e Bogotá. O programa das benfeitorias a ser implantado pela MASB incluirá:

I - jardins;

II - equipamentos de ginástica, incluída pista de caminhada;

III – playground e;

IV – chafariz;

g) O programa poderá sofrer alterações quanto aos equipamentos escolhidos a partir de diretrizes definidas pela PBH em conjunto com a **ACSCD**, desde que não superado o valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais);

h) realizar o plantio das mudas em compensação às árvores a serem suprimidas na implantação do empreendimento imobiliário inserido na Área I, conforme definido em sua respectiva Licença de Implantação, na Área V, a partir das diretrizes e da aprovação dos órgãos responsáveis;

i) garantir a manutenção da Área V desde a emissão do alvará de construção até o recebimento das obras previstas nas alíneas "f" e "h" supra pela PBH;

j) garantir a manutenção das Áreas II e III desde a homologação do presente acordo até o recebimento das mesmas pela PBH;

4. A conclusão das obras da alínea "c" do item 3 supra deverá ocorrer em até 6 meses após o registro da incorporação do **EMPREENDIMENTO BARÃO**. Concluída a obra, a **MASB 19**, ou sua sucessora, deverá requerer a Certidão de Baixa de Construção parcial da Unidade 2 do Condomínio 2.

5. A conclusão das obras da alínea "f" do item 3 supra deverá ocorrer em até 1 (um) ano após a emissão da respectiva licença pela PBH.

6. Para tanto, a **PBH** compromete-se a:

a) dar andamento aos processos de licenciamento ambiental e de parcelamento vinculado citados no item 1 supra, a partir da apresentação das alterações pela **MASB**

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right, a signature in the center, and several initials and scribbles on the left and bottom right.

19, ou sua sucessora, aprovando-os desde que em conformidade com a legislação vigente;

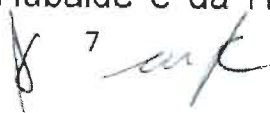
b) envidar esforços no sentido de agilizar a aprovação das alterações do projeto definidas neste acordo, bem como a renovação das licenças já obtidas, sem prejuízo da observância dos requisitos e procedimentos previstos na legislação vigente;

c) receber, após a homologação do presente acordo, em dação em pagamento das dívidas a ser apresentado pelos **PROPRIETÁRIOS** com o Município relativo aos imóveis correspondentes à Área V, desde que desocupados, livres de quaisquer impedimentos ou ônus e em conformidade com a legislação vigente;

d) receber, após a emissão da certidão de baixa de construção parcial mencionada no item 4, em dação em pagamento ou outro instrumento jurídico válido, até o limite das dívidas dos **PROPRIETÁRIOS** com o Município, as Áreas II e III, desde que tais áreas estejam cercadas e desocupadas – exceto pela implantação da guarita e dos sanitários objeto da alínea “c” do item 3 – com suas coberturas vegetais preservadas, livres de quaisquer impedimentos ou ônus e em conformidade com a legislação vigente.

7. Para tanto, os **PROPRIETÁRIOS** comprometem-se a:

a) oferecer, a título de dação em pagamento das dívidas do Espólio de Wady Jorge Hubaide, do Espólio da Meeira Maria José Gomes Hubaide e da Herdeira Silvana Gomes



Hubaide Ribeiro, até o limite do débito em aberto no Município, os Lotes 10 (índice cadastral n. 484014A010001-0); Lote 11 (índice cadastral n. 484014A011001-4); Lote 12 (índice cadastral n. 484014A012001-9); Lote 13 (índice cadastral n. 484014A013001-3); Lote 14 (índice cadastral n. 484014A014001-8); Lote 15 (índice cadastral n. 484014A015001-2); Lote 16 (índice cadastral n. 484014A016001-7); Lote 17 (índice cadastral n. 484014A017001-1); Lote 18 (índice cadastral n. 484014A018001-6); Lote 19 (índice cadastral n. 484014A019001-X); Lote 20 (índice cadastral n. 484014A020001-3); Lote 21 (índice cadastral n. 484014A021001-8); Lote 22 (índice cadastral n. 484014A022001-2); Lote 23 (índice cadastral n. 484014A023001-7); Lote 24 (índice cadastral n. 484014A024001-1); Lote 25 (índice cadastral n. 484014^a011001-3), correspondentes à Área V, todos da Quadra 14A do bairro Jardim América, localizados no quarteirão de frente para a rua Bogotá e frente para a rua Sebastião de Barros, bem como da unidade autônoma a ser criada na quadra delimitada pela Avenida Barão Homem de Melo e pelas ruas Daniel de Carvalho, Gama Cerqueira e Sebastião de Barros correspondente às Áreas II e III, originária da aprovação do projeto de parcelamento do solo do empreendimento objeto dos processos administrativos citados no item 1 supra;

b) custear a manutenção das Áreas II e III e da Área V por dois anos, a contar da data do recebimento, respectivamente, das obras da alínea "c" e das alíneas "f" e "h" do item 3 supra, ou até que o custo de manutenção das mesmas atinja o montante de R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais) – o que vier primeiro.

8. Para fins de atendimento aos objetivos

descritos nas alíneas "a", "b", "c" e "e" do item 1 supra, deverão ser constituídos dois condomínios no lote correspondente às Áreas I, II e III identificadas no Anexo Único, da seguinte forma:

a) o Condomínio 1, constituído pelas unidades autônomas edificadas inseridas na Área I;

b) o Condomínio 2, constituído pelo Condomínio 1 e pela unidade autônoma correspondente às Áreas II e III.

9. A constituição do Condomínio 2, bem como sua respectiva convenção, deverão considerar:

a) a descrição das duas unidades autônomas do condomínio, que deverão corresponder:

1) ao Condomínio 1, denominada Unidade 1;

2) à porção do lote correspondente às Áreas II e III do Anexo Único, acrescida da edificação descrita na alínea "c" do item 3 supra, denominada Unidade 2. A Unidade 2 constituirá, em sua integralidade, parte de propriedade exclusiva, vedada a implantação de parte de propriedade ou uso comum na porção do lote correspondente à mesma;

b) a inexistência de qualquer área de propriedade ou uso comum no Condomínio 2, de forma a caracterizar ausência de qualquer despesa condominial;

c) a exclusão da Unidade 2 do

Condomínio 2 daquelas que serão consideradas para o rateio das despesas do Condomínio 1, sejam elas de caráter geral ou específico, bem como para a composição do fundo de reserva,

[Handwritten signatures and scribbles on the left margin]

[Handwritten signatures and scribbles at the top of the page]

ficando seu proprietário isento de qualquer pagamento de tal natureza;

d) a condição de independência entre a Unidade 2 do Condomínio 2 e as unidades do Condomínio 1, vedada a imposição de qualquer obrigação ao proprietário daquela pelo Condomínio 1 ou pelos proprietários de suas unidades, inclusive no que diz respeito à restrição e ao controle de acesso à Unidade 2 do Condomínio 2;

e) a impossibilidade de alteração das condições estabelecidas nas alíneas "a", "b", "c" e "d" supra.

10. A execução das obras identificadas nas alíneas "c", "d", "e", "f" e "h" do item 3 supra deverá ter início após a emissão dos alvarás de construção do **EMPREENDIMENTO BARÃO**.

11. A transferência da Área V para a titularidade da **PBH** através de dação em pagamento ou instrumento jurídico válido, observará a avaliação no valor de R\$ 7.311.355,31. Não havendo no âmbito administrativo concordância pelas partes, será aberta possibilidade de discussão do valor, limitado ao valor do débito dos proprietários perante o Município, sem contudo afetar a validade da transferência efetivada.

11.1 O instrumento de dação em pagamento a ser formalizado entre a PBH e a Herdeira e os Espólios de Wady Jorge Hubaide e Maria José Gomes Hubaide, será levado à

apreciação e liberação de alvará pelo d. Juízo do processo de inventário 0024.05.785.682-5, em trâmite na 3ª Vara de Sucessões da Comarca de Belo Horizonte/MG.

12. As áreas II e III serão objeto de avaliação por parte do Município, conforme trâmite da dação em pagamento ou outro instrumento jurídico válido. Não havendo no âmbito administrativo concordância pelas partes, será aberta possibilidade de avaliação por parte da Central de Apoio Técnico do Ministério Público e de profissional contratado pelos proprietários, a fim de que o valor definitivo seja fixado em âmbito administrativo, limitado ao valor do débito dos proprietários perante o Município.

13. O não cumprimento injustificado das obrigações previstas neste ajuste, no prazo e condições acordados, implicará o pagamento, pelo inadimplente, de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), incidente a partir do descumprimento da obrigação avençada.

13.1. Parágrafo Primeiro: O valor das multas será revertido ao FUNDIF – Fundo Estadual de Defesa dos Direitos Difusos, criado pela Lei Estadual 14.086/2001, regulamentada pelo Decreto nº44751/08, CNPJ n. 11.206.085/0001-85, Banco do Brasil, n. 001, Agência 1615-2, Conta Corrente n. 7175-7.

13.2. As multas ora pactuadas não são substitutivas das obrigações de fazer, razão pela qual a execução do valor correspondente ao inadimplemento não impede a exigência do cumprimento específico da obrigação.

15. Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte para dirimir eventuais questões oriundas do presente acordo.

17. Ante todo o exposto, as Partes requerem a este douto juízo se digne homologar o presente acordo, determinando a imediata extinção da Ação Civil Pública, do recurso de apelação nº 1522771-95.2014.8.13.0024, e do incidente nº 1011901-18.2017.8.13.0000.

O Anexo Único identifica as áreas objeto de menção no presente acordo. A delimitação constante do referido Anexo para as Áreas II a III tem caráter indicativo, podendo ser objeto de alterações e ajustes em suas dimensões, forma e posicionamento, desde que preservadas as seguintes áreas:

- a) Área II – 3.138,61 m²;
- b) Área III – 2.490 m²;

Renunciam as partes, expressamente, ao prazo recursal.

Nestes termos,
Pedem deferimento.


Belo Horizonte/MG, 19 de fevereiro de 2019.



LUCIANA RIBEIRO DA FONSECA
Ministério Público do Estado de Minas Gerais



MARIA FERNANDES CALDAS
Secretária Municipal de Política Urbana



FUAD JORGE NORMAN FILHO
Secretário Municipal de Fazenda



THOMÁS DE AQUINO REZENDE
Procurador-Geral do Município – OAB/MG – 43.268


FERNANDO HUMBERTO DOS SANTOS
OAB/MG – 38.349
Inventariante Dativo do Espólio de Wady Jorge Hubaide



ANDRÉ LEO GELAPE
Procurador da Herdeira Silvana Gomes Hubaide Ribeiro
OAB/MG – 67.371

GERALDO VILELA DE FARIA
MASB 19 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.

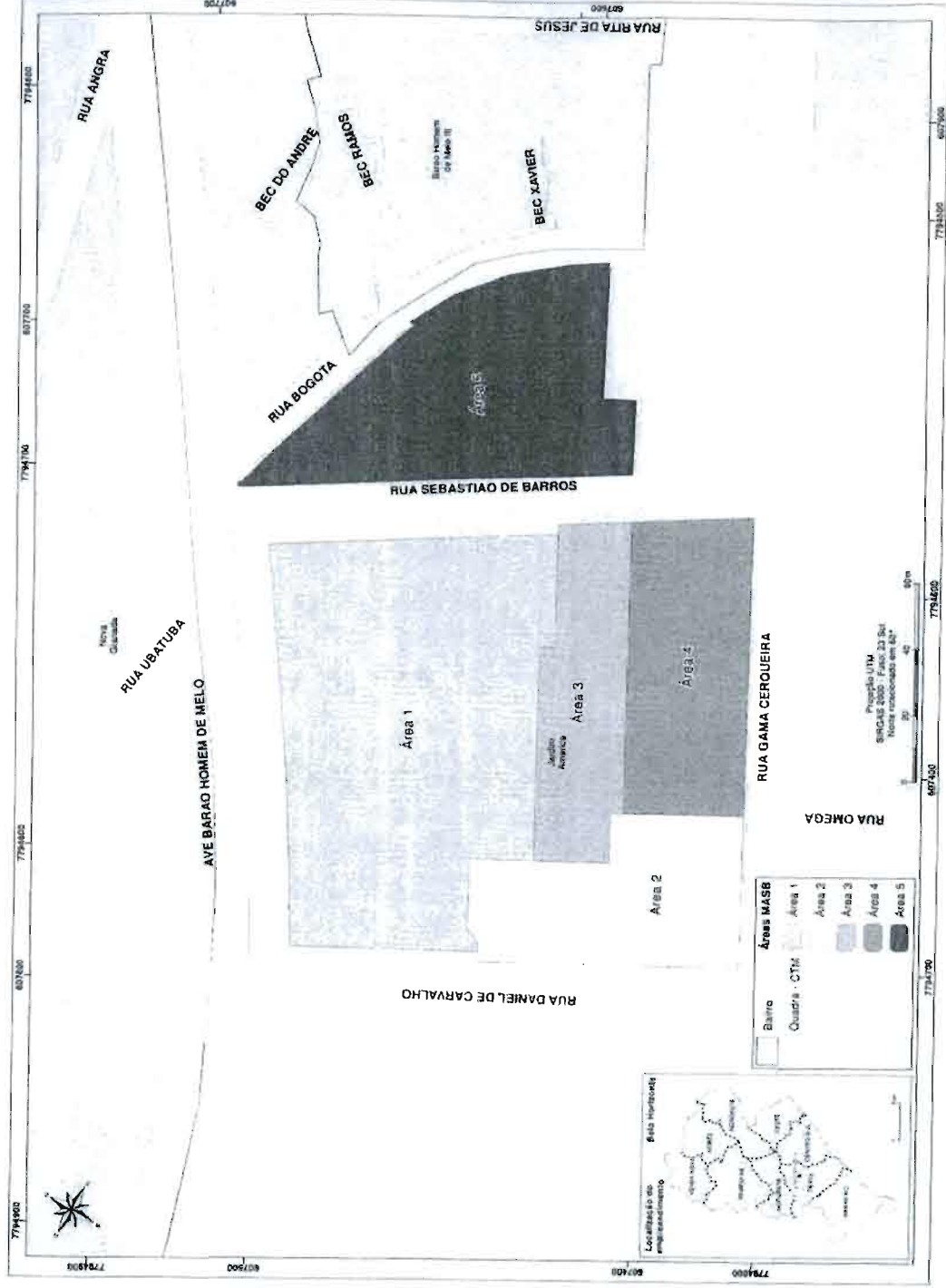

MARCELLO AUGUSTO LIMA VIEIRA DE MELLO
OAB/MG – 80.922
MASB 19 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.


JOVIANO GABRIEL MAIA MAYER
OAB/MG – 129.033 – Procurador da Associação Comunitária Social
Cultural Desportiva – Gameleira/Nova Suíssa - ACSCD


SILVANA GOMES HUBAIDE RIBEIRO
Herdeira/Sucessora de Maria José Gomes Hubaide


JOÃO BATISTA DA SILVA
Associação Comunitária Social Cultural Desportiva – Gameleira/Nova
Suíssa - ACSCD





Handwritten notes and signatures:

uf

uf

(Large signature)

(Small signature)

(Circular stamp)