

## **DECRETO MUNICIPAL Nº 5309**

**“DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL SÃO JOAQUIM 1ª PARTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**WALKER AMERICO OLIVEIRA**, Prefeito Municipal de São Sebastião do Paraíso, no uso de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** que nos termos do art. 30 da Constituição Federal é da competência do Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

**CONSIDERANDO** a Lei Municipal nº 3.939, de 14 de dezembro de 2012, que estabelece normas para instituição de condomínios horizontal de lotes para fins residenciais;

**CONSIDERANDO** o teor do requerimento da empresa **LOTEAMENTO SÃO JOAQUIM E SANT'ANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E. LTDA.**;

**CONSIDERANDO** a aprovação do Projeto de Loteamento e do cronograma das obras pelo Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano;

**CONSIDERANDO** o interesse público e a constitucionalidade das leis,

### **DECRETA:**

**Art. 1º.** Nos termos dos arts. 1º, 2º e 10 da Lei Municipal nº 3.939/2012, editada nos moldes definidos na Constituição Brasileira, no Código Civil, na Lei 4.591/64 e no Decreto Lei 271/67, fica aprovado o loteamento denominado “**RESIDENCIAL SÃO JOAQUIM 1ª PARTE**”, de propriedade da empresa **LOTEAMENTO SÃO JOAQUIM E SANT'ANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E. LTDA.**, localizado no imóvel rural denominada Fazenda São Joaquim “Gleba A.1”, caracterizado como terreno urbano, com área de 68.532,00m<sup>2</sup>, oriundo da Matrícula 49.749 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

**Art. 2º.** O loteamento a que se refere o artigo anterior, com área de 68.532,00m<sup>2</sup>, confronta com a Fazenda São Joaquim, Loteamento Residencia Jardim Rosentina II e Estrada Municipal que liga São Sebastião do Paraíso ao Distrito de Guardinha.

**Art. 3º.** A área loteada é composta de 118 lotes, distribuídos em 05 quadras,, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

I - área habitacional: 31.575,02m<sup>2</sup>, correspondente a 46,07%;

II – área de circulação: 20.010,09m<sup>2</sup>, correspondente a 29,20%;

III – área verde em APP: 6.490,47m<sup>2</sup>, correspondente a 9,48%;

IV – área verde (Praças) : 1.385,20m<sup>2</sup>, correspondente a 2,02%;

V – área de preservação permanente (APP): 5.642,97m<sup>2</sup>, correspondente a 8,23%.

VI – área Institucional: 3.428.74m<sup>2</sup>, correspondente a 5,00%;

**Parágrafo Único.** São partes integrantes deste Decreto os memoriais descritivos e projeto arquitetônico do loteamento os quais ficarão arquivados na Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano.

**Art. 4º.** Por força do art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79, passam a integrar o patrimônio público as áreas das ruas e/ou avenidas, as áreas verdes e as áreas institucionais.

**Art. 5º.** O Loteamento ora aprovado será implantado em 1 (uma) etapa, de acordo com as obras a serem realizadas conforme previsto no Projeto apresentado pela Loteadora.

**Art. 6º.** Os Loteadores ficam obrigados a executar todas as obras e serviços constantes dos projetos aprovados, conforme o disposto no art. 20 da Lei Complementar nº 004/2003, a saber:

I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso;

II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com a colocação dos marcos de concreto;

III - obras destinadas ao escoamento de água pluvial, inclusive galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura municipal;

IV - construção do sistema público de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;

V - construção de sistema público de abastecimento de água de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;

VI - obras de compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar das vias;

VII - obras de contenção com taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamento às águas correntes e iluminação;

VIII - construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos, entidades públicas ou concessionários de serviço público de energia elétrica;

IX - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

X - arborização das vias;

XI - sinalização vertical e horizontal de trânsito conforme normas técnicas e projetos complementares;

XII - adaptação das calçadas para acessibilidade de deficientes físicos.

**§ 1º.** Para garantia da execução das obras previstas neste artigo, ficam caucionados, em favor do Município, 59 (cinquenta e nove) lotes, a saber: Quadra 01 – 08 lotes (lote 01; 04 ao 07; 14,15 e 18), Quadra 02 – 12 lotes (lote 01 ao 05; 12 ao 18), Quadra 03 – 15 lotes (lote 01 ao 04; 12 ao 22), Quadra 04 – 13 lotes (lote 01; 10 ao 19; 24 e 25), Quadra 05 – 11 lotes (lote 01, 02; do lote 07 ao 13; 21 e 22).

**§ 2º.** A caução prevista neste artigo será registrada juntamente com o loteamento, constituindo condição essencial à validade do presente instrumento.

**Art. 7º.** O prazo máximo para o início das obras de arruamento e loteamento ora aprovado será de 6 (seis) meses.

**Art. 8º.** A Secretária Municipal de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano expedirá competente Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infraestrutura urbana.

**Art. 9º.** A Loteadora fica obrigada a registrar no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de cento e oitenta dias, a contar da data de publicação deste Decreto, instruídos com os projetos de arruamento e loteamento, bem como o memorial descritivo, nos termos da legislação federal e municipal, sob pena de caducidade.

**Art. 10.** Após a inscrição no Registro de Imóveis nos termos do artigo anterior, a Loteadora obriga-se a encaminhar aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal cópia autenticada da Certidão de Registro de Imóveis, sem o que não serão expedidos os Alvarás para as edificações.

**Art. 11.** O loteamento de que trata o presente Decreto é autorizado mediante as condições constantes do Termo de Compromisso firmado pela proprietária e arquivado na Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Planejamento Urbano, com o seguinte teor:

**“TERMO DE COMPROMISSO E DOAÇÃO QUE FAZ LOTEAMENTO SÃO JOAQUIM E SANT'ANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E. LTDA.”**

Pelo presente Termo de Compromisso, **LOTEAMENTO SÃO JOAQUIM E SANT'ANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E. LTDA.**, sociedade empresária, com sede nesta cidade de São Sebastião do Paraíso/MG, na Rua Pinto Ribeiro, nº 853, Sala 01, Bairro Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 26.680.909/0001-21, neste ato representada pela sua sócia, Natália Carvalho Figueiredo, brasileira, casada, empresária, portadora da CIRG M-8.124.935 e do CPF nº 007.355.726-90, assume a responsabilidade de realizar, às suas expensas, as obras de infraestrutura necessárias à urbanização do Loteamento **RESIDENCIAL SÃO JOAQUIM 1ª PARTE**, com área total de 68.532,00m<sup>2</sup>.

As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 004/2003 e da Lei Federal nº 6.766/79, que os signatários propõe-se a seguir, constam no Memorial Descritivo do loteamento, encontrando-se abaixo especificadas. As obras terão supervisão e fiscalização dos setores competentes da Prefeitura Municipal e serão executadas na forma do projeto aprovado pela mesma.

Obras e procedimentos a serem executados, nos termos do Art. 20 da Lei Complementar 004/03:

- I - abertura de vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso;
- II - demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com a colocação dos marcos de concreto;
- III - obras destinadas ao escoamento de água pluvial, inclusive galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura Municipal;
- IV - construção do sistema público de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;
- V - construção de sistema público de abastecimento de água de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;

VI - obras de compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar das vias;

VII - obras de contenção com taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamento às águas correntes e iluminação;

VIII - construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos, entidades públicas ou concessionários de serviço público de energia elétrica;

IX - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

X - arborização das vias.

XI - sinalização vertical e horizontal de trânsito conforme normas técnicas e projetos complementares;

XII - adaptação das calçadas para acessibilidade de deficientes físicos.

Todas as obras acima especificadas e constantes do Memorial Descritivo do loteamento terão o prazo de conclusão de dois anos, de acordo com artigo 21 da Lei Complementar nº 004/03, a contar da data do Decreto de Aprovação do loteamento.

A entrega das obras será efetivada pela signatária à Prefeitura Municipal, bem como as áreas viárias e institucionais, as quais também serão transferidas ao Patrimônio do Município, mediante doação, conforme a Lei Complementar nº 004/03, sem ônus a este, consistente do seguinte: área de circulação: 20.010,09m<sup>2</sup>, correspondente a 29,20%; área verde em APP: 6.490,47m<sup>2</sup>, correspondente a 9,48%; área verde (Praças): 1.385,20m<sup>2</sup>, correspondente a 2,02%; área de preservação permanente (APP): 5.642,97m<sup>2</sup>, correspondente a 8,23%; e área institucional: 3.428,74m<sup>2</sup>, correspondente a 5,00%.

Para garantia e execução das obras constantes do presente Termo de Compromisso, a signatária propõe-se a caucionar, em favor do Município, mediante termo próprio, a ser averbado no Registro de Imóveis, o total de 59 lotes, que são os seguintes: Quadra 01 – 08 lotes (lote 01; 04 ao 07; 14,15 e 18), Quadra 02 – 12 lotes (lote 01 ao 05; 12 ao 18), Quadra 03 – 15 lotes (lote 01 ao 04; 12 ao 22), Quadra 04 – 13 lotes (lote 01; 10 ao 19; 24 e 25), Quadra 05 – 11 lotes (lote 01, 02; do lote 07 ao 13; 21 e 22).

A signatária se compromete: não outorgar escrituras definitivas dos lotes antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e, em relação aos lotes caucionados, antes de estarem concluídas todas as obras previstas no Art. 20 da Lei Complementar 004/03; mencionar, nos instrumentos de compra e venda de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas todas as obras exigidas no Art. 20 da referida Lei Complementar; fazer constar das escrituras ou dos contratos de compra e venda a obrigação pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos compradores ou compromissários, na proporção das áreas de cada lote; ao pagamento do custo das obras e serviços, se executados pelo Município, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa e correspondente execução fiscal.

Fica consignado neste instrumento que as obrigações assumidas por este termo transferem-se aos sucessores da signatária e, ainda, eleito o foro da Comarca de São Sebastião do Paraíso/MG para dirimir as questões dele oriundas.

Este termo deverá ser averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, às expensas da signatária.

São Sebastião do Paraíso, 31 de janeiro de 2019.

LOTEAMENTO SÃO JOAQUIM E SANT'ANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E.  
LTDA.

**Art. 12.** As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 004/03, além das já fixadas, que a proprietária do loteamento propõe-se a cumprir, serão executadas na forma da referida Lei, deste Decreto e mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal.

**Art. 13.** Dentro dos prazos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a proprietária do loteamento compromete-se a adotar todos os procedimentos legais nela fixados, sob pena de caducidade do presente Decreto de aprovação de loteamento.

**Parágrafo Único** – A loteadora obriga-se a cumprir e respeitar todos os termos emanados da Lei Complementar Municipal nº 004/03, deste Decreto e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sob pena de caducidade da aprovação do loteamento.

**Art. 14.** Os lotes propostos como garantia à execução das obras referidas no art. 6º e no Termo de Compromisso e Doação, deverão ter as certidões de averbação da caução entregues ao Poder Público Municipal no prazo de trinta dias, a contar da data de publicação deste Decreto.

**Art. 15.** Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelos loteadores com respeito às obras de urbanização começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

**Art. 16.** O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Registro de Imóveis, em nome do Município de São Sebastião do Paraíso, dos imóveis descritos nos incisos II, III, IV, V e VI do Art. 3º deste Decreto, assim como a averbação, no mesmo Registro, da caução em garantia de execução das obrigações postas no competente Termo de Compromisso de que trata o Art. 11 deste Decreto.

**Art. 17.** Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 31 de janeiro de 2019.

**WALKER AMERICO OLIVEIRA**  
**Prefeito Municipal**