

DECRETO MUNICIPAL Nº 4657

“APROVA O EMPREENDIMENTO DENOMINADO CONDOMÍNIO PARAÍSO, NA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

RÊMOLO ALOISE, Prefeito Municipal de São Sebastião do Paraíso, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município;

Considerando a competência do Município para promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos do art. 30 da Constituição Federal;

Considerando o disposto na Lei Municipal nº 3.939, de 14 de dezembro de 2012, que estabelece normas para instituição de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais neste município;

Considerando o requerimento da empresa RICCI ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO SPE LTDA.;

Considerando a aprovação do projeto e do cronograma das obras pelo Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de 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 empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO PARAÍSO**”, de propriedade da empresa RICCI ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO SPE LTDA., localizado no segmento da estrada municipal que liga o Município ao Bairro Morro Vermelho, no local denominado Sítio Campo Alegre, caracterizado como terreno urbano, com área de 145.200,00m², oriundo da Matrícula 28.467 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, na modalidade de **CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO**.

Art. 2º. O empreendimento a que se refere o artigo anterior, com área de 145.200,00m², confronta com a Estrada Municipal do Morro Vermelho, Benedita Cândida da Silva, Moacyr Mariano, Luiz Carlos da Silva, Moisés Laci da Silva, José Carlos de Pádua e Sebastião Donizete de Souza.

Art. 3º. A área condominial é composta de 91 lotes, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

- I - área habitacional: 93.357,88m², correspondente a 64,30%;
- II - área de circulação: 19.634,02m², correspondente a 13,52%;
- III - área verde: 24.255,41m², correspondente a 16,71%;
- IV - área institucional: 7.262,58m², correspondente a 5,00%;
- V - área do muro: 268,18 m², correspondente a 0,18%;
- VI - área de estacionamento: 421,93, correspondente a 0,29%

Parágrafo primeiro. Nos termos do art. 20 da Lei Municipal 3.939/12, a área institucional deverá situar-se fora dos limites intramuros do empreendimento e passará a integrar o patrimônio público municipal.

Parágrafo segundo. São partes integrantes deste Decreto os memoriais descritivos e o projeto arquitetônico do empreendimento, os quais ficarão arquivados na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 4º. Por força do art. 23 da Lei Municipal 3.939/12, são áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio: as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo primeiro - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos do condomínio é de inteira responsabilidade do mesmo;

Parágrafo segundo - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos;

Parágrafo terceiro - As áreas verdes públicas externas resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em todo o seu empreendimento.

Art. 5º. Compete exclusivamente ao condomínio, com relação a suas áreas internas:

- I coleta de lixo;
- II manutenção da infra-estrutura;
- III preservação de áreas verdes de uso comunitário local;
- IV direitos e deveres assegurados na legislação pertinente.

Art. 6º. O empreendimento ora aprovado será implantado em 1 (uma) etapa, de acordo com as obras a serem realizadas conforme previsto no Projeto apresentado pela proprietária.

Parágrafo único – Por força do disposto na Lei Complementar nº 02/03, este Condomínio Horizontal Fechado se enquadra na Zona Residencial 3 – ZR3 – e somente poderá receber edificações após a emissão do Termo de Verificação da execução das obras.

Art. 7º. Nos termos do Art. 21 da Lei Municipal nº 3.939/12, a empreendedora deverá executar, às suas expensas, o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 16 m (dezesseis metros), salvo os casos em que o sistema viário não permita a ser constatado pelo departamento competente da prefeitura.

Parágrafo único - A área referida no "caput" corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infra-estrutura deverá ser doada ao município.

Art. 8º. As obras de infra-estrutura a serem executadas na área descrita no art. 7º e em todo o empreendimento são:

- a) Pavimento em bloco inter-travado e meio fio e ou pavimentação asfáltica;
- b) Rede de iluminação pública;

- em cada lote;
- c) Rede de água, esgoto, conforme especificações da COPASA e encabeçadas
- d) Pavimentação de calçada em material não derrapante com rampas de acessibilidade;
- e) Sinalizações horizontais e verticais;
- f) Arborização.
- g) Construção de guarita com instalação sanitária, na entrada do condomínio;
- h) Fechamento do perímetro do condomínio com muro de alvenaria ou similar.
- i) Execução das obras de acesso direto à entrada do condomínio, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos.
- j) Executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 02 (dois) anos;
- l) Executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

Parágrafo primeiro - Para garantia da execução das obras previstas neste artigo, ficam caucionados, a favor do Município, 46 (quarenta e seis) lotes, a saber: Quadra A – 03 lotes (do lote 02 ao lote 04), Quadra B – 03 lotes (do lote 02 ao lote 04), Quadra E – 14 lotes (do lote 04 ao lote 10 e do lote 13 ao lote 19), Quadra F – 14 lotes (do lote 04 ao lote 17), Quadra G – 12 lotes (do lote 02 ao lote 08 e do lote 13 ao lote 17).

Parágrafo segundo - A caução prevista neste artigo será registrada juntamente com o empreendimento, constituindo condição essencial à validade do presente instrumento.

Art. 9º. O prazo máximo para o início das obras de arruamento e demarcação dos lotes no empreendimento ora aprovado será de 6 (seis) meses.

Art. 10. A Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano expedirá os competentes alvarás necessários, notadamente o Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infra-estrutura urbana.

Art. 11. A empreendedora 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 do empreendimento, bem como o memorial descritivo, nos termos da legislação federal e municipal, sob pena de caducidade.

Art. 12. Após a inscrição no Registro de Imóveis nos termos do artigo anterior, a empreendedora 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. 13. O empreendimento de que trata o presente Decreto é autorizado mediante as condições constantes do Termo de Compromisso firmado pela proprietária e arquivado na Secretaria do Desenvolvimento Urbano, com o seguinte teor:

“TERMO DE COMPROMISSO E DOAÇÃO que faz “RICCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO SPE LTDA.”.

Pelo presente Termo de Compromisso, RICCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO SPE LTDA., sociedade empresária, com sede nesta cidade, à Rua Soares Neto, nº 892

centro,, inscrita no CNPJ sob o nº 19.282.695/0001-70, neste ato representada pela sua Sócia Administradora, Jordânia Lima Ricci, brasileira, casada, empresária, portador da RG 28.219.051-X, SSP/SP e do CPF nº 249.820.618-31, assume a responsabilidade de realizar, às suas expensas, as obras de infra-estrutura necessárias à urbanização do empreendimento denominado Condomínio Paraíso, com área total de 145.200,00m².

As obrigações decorrentes da Lei Municipal 3.939/12 que a signatária propõe-se a seguir, constam no Memorial Descritivo do empreendimento, 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 da Lei Municipal nº 3.939/12:

I – O arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 16 m (dezesseis metros), salvo os casos em que o sistema viário não permita a ser constatado pelo departamento competente da prefeitura, a qual corresponde à via frontal do empreendimento, sendo que após a execução das obras de infra-estrutura deverão ser doadas ao município.

As obras de infra-estrutura referidas referidas no item I e em todo o empreendimento são:

- a) Pavimentação em bloco inter-travado e meio fio e ou pavimentação asfáltica;
- b) Construção e manutenção da rede de iluminação pública;
- c) Construção e manutenção da rede de água, esgoto, conforme especificações da COPASA e encabeçadas em cada lote;
- d) Pavimentação de calçada em material não derrapante com rampas de acessibilidade;
- e) Sinalizações horizontais e verticais;
- f) Arborização
- g) Construção de guarita com instalação sanitária, na entrada do condomínio;
- h) Fechamento do perímetro do condomínio com muro de alvenaria ou similar.
- i) Execução das obras de acesso direto à entrada do condomínio, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos.
- j) Executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 02 (dois) anos;
- l) Executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- m) Executar obras destinadas ao escoamento de água pluvial, inclusive galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura Municipal;
- n) Executar obras de contenção com taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamento às águas correntes e iluminação;

Todas as obras acima especificadas e constantes do Memorial Descritivo terão o prazo de conclusão de dois anos, a contar da data do Decreto de Aprovação do Empreendimento.

A entrega das obras será efetivada pela signatária à Prefeitura Municipal, bem como a área institucional, as qual será transferida ao Patrimônio do Município, mediante doação, conforme a legislação vigente, sem ônus a este, consistente do seguinte: área institucional: 7.262,58m², 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 46 (quarenta e seis) lotes, a saber: Quadra A – 03 lotes (do lote 02 ao lote 04), Quadra B – 03 lotes (do lote 02 ao lote 04), Quadra E – 14 lotes (do lote 04 ao lote

10 e do lote 13 ao lote 19), *Quadra F – 14 lotes (do lote 04 ao lote 17), Quadra G – 12 lotes (do lote 02 ao lote 08 e do lote 13 ao lote 17).*

A signatária se compromete: não outorgar escrituras definitivas dos lotes antes do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis e, em relação aos lotes caucionados, antes de estarem concluídas todas as obras; 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 pela Lei Municipal 3.939/12 e por este Decreto e depois de emitido o Termo de Verificação da Execução das referidas obras; 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, 28 de dezembro de 2014.

RICCI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO SPE LTDA. - JORDÂNIA LIMA RICCI”

Art. 14. As obrigações decorrentes da Lei Municipal nº 3.939, além das já fixadas, que a proprietária do empreendimento propõe-se a cumprir, serão executadas na forma do Código Civil Brasileiro, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, do Decreto Lei 271/67 e deste Decreto, mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal.

Art. 15. A empreendedora obriga-se a cumprir e respeitar todos os termos emanados da Lei Municipal nº 3.939/12 e deste Decreto, sob pena de caducidade da aprovação do empreendimento.

Art. 16. Os lotes propostos como garantia à execução das obras referidas nos Arts. 7º, 8º 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. 17. Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pela empreendedora com respeito às obras de urbanização começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

Art. 18. O presente Decreto somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Registro de Imóveis, em nome do Município de São Sebastião do Paraíso, do imóvel descrito no inciso IV, do Art. 3º, 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. 13.

Art. 19. Revogadas as disposições em contrário, especialmente o Decreto nº 4.581, de 20 de agosto de 2014, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 30 de dezembro de 2014.

RÊMOLO ALOISE
Prefeito Municipal