

**DECRETO MUNICIPAL Nº 4808**

**“APROVA O LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM DE ATHENAS, 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;

**CONSIDERANDO** o requerimento das empresas **MEDITERRANEE IMOBILIÁRIA LTDA.** e **OBJETIVA ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**;

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

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

**D E C R E T A**

**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 **“JARDIM DE ATHENAS”**, de propriedade das empresas **MEDITERRANEE IMOBILIÁRIA LTDA** e **OBJETIVA ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, localizado no local denominado Fazenda Sapé ou Ressaca, caracterizado como terreno urbano, com área de 236.190,27m<sup>2</sup>, oriundo da Matrícula 43.413 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

**Art. 2º.** O loteamento a que se refere o artigo anterior, com área de 236.190,27m<sup>2</sup>, confronta com Maria Helena Moreira Brandão Alcântara, Dely Aguiar Moreira Brandão, Loteamento Residencial Califórnia Garden e Fazenda Sapé ou Ressaca.

**Art. 3º.** A área loteada é composta de 310 lotes, distribuídos em 15 quadras, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

- I - área habitacional: 146.586,84m<sup>2</sup>, correspondente a 62,06%;
- II - área de circulação: 63.614,62m<sup>2</sup>, correspondente a 26,93%;
- III - área verde: 22.711,99m<sup>2</sup>, correspondente a 9,62%;
- IV - área verde (Praça) : 1.566,68m<sup>2</sup>, correspondente a 0,66%;
- V - área do muro: 194,00 m<sup>2</sup>, correspondente a 0,08%;
- VI - área de guarita: 26,14m<sup>2</sup>, correspondente a 0,01%;
- VII - área de salão de festas: 1.500,00m<sup>2</sup>, correspondente a 0,64%.

**Parágrafo primeiro.** Nos termos do Art. 20 da Lei Municipal 3.939/12, a área institucional, correspondente a 5% da área total do empreendimento, deverá situar-se fora dos limites intramuros do empreendimento.

**Parágrafo segundo.** Nos termos do Art. 2º da Lei Municipal 3.247, a área institucional descrita no parágrafo anterior faz parte da área de 150.000,00m<sup>2</sup> doada ao Município para a instalação do Liceu de Artes, Cultura, Esporte e Saúde Professor José Carlos Maldi – LACES - SESC/MG.

**Parágrafo segundo.** São partes integrantes deste Decreto os memoriais descritivos e projeto arquitetônico do loteamento 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 Loteamento ora aprovado será implantado em 1 (uma) etapa, de acordo com as obras a serem realizadas conforme previsto no Projeto apresentado pela Loteadora.

**Parágrafo único** – Por força do disposto na Lei Complementar nº 02/03, este Condomínio 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, as loteadoras deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 16 m (dezesesseis 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 deverão ser doadas ao município.

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;
- c) 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;

**Parágrafo primeiro** - Para garantia da execução das obras previstas neste artigo, ficam caucionados, a favor do Município, 16 (dezesesseis) lotes, a saber: Quadra H – 10 lotes (Lotes 167, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181 e 188), Quadra I – 04 lotes (Lotes 189, 198, 199 e 208), Quadra J – 02 lotes (Lotes 218 e 219).

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

**Art. 9º.** O prazo máximo para o início das obras de arruamento e loteamento ora aprovado será de 6 (seis) meses.

**Art. 10.** A Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano expedirá competente Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infraestrutura urbana.

**Art. 11.** As Loteadoras ficam obrigadas a registrar o empreendimento 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. 12.** Após a inscrição no Registro de Imóveis nos termos do artigo anterior, as Loteadoras obrigam-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 loteamento de que trata o presente Decreto é autorizado mediante as condições constantes do Termo de Compromisso firmado pelas proprietárias e arquivado na Secretaria do Desenvolvimento Urbano, com o seguinte teor:

“TERMO DE COMPROMISSO E DOAÇÃO que fazem  
“MEDITERRANEE IMOBILIÁRIA LTDA e OBJETIVA  
ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..”.

Pelo presente Termo de Compromisso, MEDITERRANEE IMOBILIÁRIA LTDA e, sociedade empresária, com sede nesta cidade, na Praça Com. José Honório, nº 126, sala 03, centro, inscrita no CNPJ sob o nº 08.059.129/0001-87, neste ato representada pela sua Sócia Gerente, Maria Helena Moreira Brandão Alcântara, brasileira, casada, empresária, portadora da RG 11.420.672-7 e do CPF nº 930.221.586-53, e OBJETIVA ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária, com sede na cidade de Alfenas/MG, na Rua Costa Campos, nº 122, centro, inscrita no CNPJ sob o nº 23.358.807/0001-04, neste ato representada pelo seu Sócio Gerente, Oscar Fernandes, brasileiro, casado, empresário, portador da RG 15.778.543 e do CPF nº 720.117.268-91, assumem a responsabilidade de realizar, às suas expensas, as obras de infraestrutura necessárias à urbanização do Loteamento Jardim de Athenas, com área total de 236.190,27m<sup>2</sup>.

As obrigações decorrentes da Lei Municipal 3.939/12, 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 da Lei Municipal nº 3.939/12:

I – O arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 16 m (dezesesseis 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 infraestrutura deverão ser doadas ao município.

As obras de infraestrutura referidas acima 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, a qual já foi transferida ao Patrimônio do Município, mediante doação, nos termos do Art. 2º da Lei Municipal 3.247, sendo que a mesma faz parte da área de 150.000,00m<sup>2</sup> doada ao Município para a instalação do Liceu de Artes, Cultura, Esporte e Saúde Professor José Carlos Maldi – LACES - SESC/MG.

Para garantia e execução das obras constantes do presente Termo de Compromisso, as signatárias propõe-se a caucionar, em favor do Município, mediante termo próprio, a ser averbado no Registro de Imóveis, o total de 16 (dezesseis) lotes, a saber: Quadra H – 10 lotes (Lotes 167, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181 e 188), Quadra I – 04 lotes (Lotes 189, 198, 199 e 208 ), Quadra J – 02 lotes (Lotes 218 e 219).

As signatárias se comprometem: 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, 26 de fevereiro de 2016.

”MEDITERRANEE IMOBILIÁRIA LTDA e OBJETIVA ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**Art. 14.** As obrigações decorrentes da Lei Municipal nº 3.939, além das já fixadas, que as proprietárias do empreendimento propõem-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.** As empreendedoras obrigam-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 e 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 pelos loteadores com respeito às obras de urbanização começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

**Art. 18.** O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente averbação, no Registro de Imóveis, 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 4.600, de 19 de setembro de 2014, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 26 de fevereiro de 2016.



**RÊMOLO ALOISE**  
Prefeito Municipal