

DECRETO MUNICIPAL Nº 4280

“APROVA O LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL CALIFÓRNIA GARDEN, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

MAURO LUCIO DA CUNHA ZANIN, 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 Federal nº 6.766/79 e na Lei Complementar nº 004, de 26 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de São Sebastião do Paraíso;

CONSIDERANDO o requerimento das empresas MEDITERRANÊE IMOBILIÁRIA LTDA. e OBJETIVA EMPREENDIMENTOS 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,

D E C R E T A

Art. 1º. Fica aprovado, de acordo com o processo nº DPR:0074/12, o loteamento denominado “**RESIDENCIAL CALIFÓRNIA GARDEN**”, nos termos do art. 16 e seguintes da Lei Complementar nº 004/2003, de propriedade das empresas MEDITERRANÊE IMOBILIÁRIA LTDA. e OBJETIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., localizado na Fazenda Sapé ou Ressaca, constituído por um terreno urbano, com área de 533.000,00m², oriundo da Matrícula 34.460 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Art. 2º. O loteamento a que se refere o artigo anterior, com área de 533.000,00m², confronta com o Condomínio Jardim de Athenas, SESC, Henry José Brigagão Pinheiro de Alcântara e outros e Córrego do Rangel.

Art. 3º. A área loteada é composta de 1073 lotes, concentrados em 46 (quarenta e seis) quadras, alimentadas por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

- I - área habitacional: 329.628,51m², correspondente a 61,84%;
- II – área de circulação: 141.944,76m², correspondente a 26,64%;
- III – área verde: 40.255,43m², correspondente a 7,55%;
- IV – área verde em APP: 9.486,80, correspondente a 1,78%
- V – área institucional: 9.210,66m², correspondente a 1,73%
- VI – área de preservação permanente: 2.371,70m², correspondente a 0,44%
- VII – caixa d'água: 102,14m², correspondente a 0,02%

Parágrafo único. 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. 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 a área institucional.

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. As Loteadoras ficam obrigadas 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 pública 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, a favor do Município, 537 (quinhentos e trinta e sete) lotes, a saber: Quadra F – 40 lotes (todos), Quadra G – 40 lotes (todos), Quadra H – 40 lotes (todos), Quadra J – 20 lotes (todos), Quadra K – 40 lotes (todos), Quadra L – 40 lotes (todos), Quadra M – 40 lotes (todos), Quadra N – 40 lotes (todos), Quadra O – 40 lotes (todos), Quadra S – 30 lotes (todos), Quadra T – 30 lotes (todos), Quadra U – 31 lotes (todos), Quadra V – 31 lotes (todos), Quadra Y – 30 lotes (todos), Quadra Z – 31 lotes (todos), Quadra A1 – 14 lotes (todos).

§ 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 Desenvolvimento Urbano expedirá competente Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infra-estrutura urbana.

Art. 9º. As Loteadoras ficam obrigadas 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, 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. 11. 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 faz “MEDITERRANÊE IMOBILIÁRIA LTDA. e OBJETIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”.

Pelo presente Termo de Compromisso, MEDITERRANÊE IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária, com sede nesta cidade, na Rua Pinto Ribeiro, nº 635, centro, inscrita no CNPJ sob o nº 16.540.395/0001-55, neste ato representada pela Sócia Gerente, Maria Helena Moreira Brandão Alcântara, brasileira, casada, empresária, portador da RG 11.420.673-9 e do CPF nº 451.172.256-00, e OBJETIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária, com sede na cidade de Alfenas, na Rua Laurindo Ribeiro, nº 56, centro, inscrita no CNPJ sob o nº 23.358.807/0001-04, neste ato representada pelo Sócio Gerente, Oscar Fernandes, brasileiro, 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 infra-estrutura necessárias à urbanização do Loteamento Residencial Califórnia Garden, com área total de 533.000,00m².

As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 004/2003 e da Lei Federal nº 6.766/79, que as signatárias 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 pública 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 pelas signatárias 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: 141.944,76m², correspondente a 26,64%; área verde: 40.255,43m², correspondente a 7,55%; área verde em APP: 9.486,80, correspondente a 1,78%; área institucional: 9.210,66m², correspondente a 1,73%, área de preservação permanente: 2.371,70, correspondente a 0,44%, caixa d'água: 102,14m², correspondente a 0,02%.

Para garantia e execução das obras constantes do presente Termo de Compromisso, as signatárias propõem-se a caucionar, em favor do Município, mediante termo próprio, a ser averbado do Registro de Imóveis, o total de 537 lotes, que são os seguintes:

- Quadra “F”: todos os lotes = 40 lotes;*
- Quadra “G”: todos os lotes = 40 lotes;*
- Quadra “H”: todos os lotes = 40 lotes;*
- Quadra “J”: todos os lotes = 20 lotes;*
- Quadra “K”: todos os lotes = 40 lotes;*
- Quadra “L”: todos os lotes = 40 lotes;*
- Quadra “M”: todos os lotes = 40 lotes;*
- Quadra “N”: todos os lotes = 40 lotes;*
- Quadra “O”: todos os lotes = 40 lotes;*
- Quadra “S”: todos os lotes = 30 lotes;*
- Quadra “T”: todos os lotes = 30 lotes;*
- Quadra “U”: todos os lotes = 31 lotes;*
- Quadra “V”: todos os lotes = 31 lotes;*
- Quadra “Y”: todos os lotes = 30 lotes;*
- Quadra “Z”: todos os lotes = 31 lotes;*
- Quadra “AI”: todos os lotes = 14 lotes;*

As signatárias se comprometem: não outorgarem 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; mencionarem, 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 cargos dos vendedores, 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 ao sucessores das signatárias 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 das signatárias.

São Sebastião do Paraíso, 14 de dezembro de 2012.

NOVA PARAISO EMPREENDIMENTOS LTDA. - MARIA HELENA MOREIRA BRANDÃO AL-CÂNTARA - OBJETIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - OSCAR FERNANDES.”

Art. 12. As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 004/03, além das já fixadas, que as proprietárias do loteamento propõem-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, as proprietárias do loteamento comprometem-se a adotar todos os procedimentos legais nela fixados, sob pena de caducidade do presente Decreto de aprovação de loteamento.

Parágrafo único – As loteadoras obrigam-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 e IV, V, VI e VII 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. 11.

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

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 14 de dezembro de 2012.

MAURO LUCIO DA CUNHA ZANIN
Prefeito Municipal

