

## DECRETO Nº 4580 – 20/08/2014 – CRÉDITO SUPLEMENTAR

### DECRETO MUNICIPAL Nº 4581

**“APROVA O LOTEAMENTO DENOMINADO CONDOMÍNIO PARAÍSO, 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 Federal nº 6.766/79, 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 e 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 da empresa **RICCI ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO SPE 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,

### **DECRETA:**

**Art. 1º.** Nos termos dos arts. 1º, 2º e 10 da Lei Municipal nº 3.939/2012, c/c com o Art. 16 e seguintes da Lei Complementar nº 004/2003 e demais disposições da Lei Federal nº 6.766/79, fica aprovado o loteamento 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 145.200,00m<sup>2</sup>, oriundo da Matrícula 28.467 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

**Art. 2º.** O loteamento a que se refere o artigo anterior, com área de 145.200,00m<sup>2</sup>, 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 loteada é composta de 91 lotes, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

I - área habitacional: 93.357,88m<sup>2</sup>, correspondente a 64,30%;

II – área de circulação: 19.634,02m<sup>2</sup>, correspondente a 13,52%;

- III – área verde: 24.255,41m<sup>2</sup>, correspondente a 16,71%;
- IV – área institucional: 7.262,58m<sup>2</sup>, correspondente a 5,00%;
- V – área do muro: 268,18 m<sup>2</sup>, 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.

**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. 22 da Lei Federal nº 6.766/79, passam a integrar o patrimônio público municipal 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.

**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, conforme Art. 22 da Lei Complementar nº 04/03.

**Art. 6º.** Nos termos do Art. 21 da Lei Municipal nº 3.939/12, a loteadora deverá 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.

**§ 1º** - A área referida no "caput" corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infra-estrutura deverão ser doadas ao município.

**§ 2º** - as obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:

- a) pavimento em bloco intertravado 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.

**§ 3º** - As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeados pelo empreendedor ou por este executado sob licença do Poder Público.

**Art. 7º.** Além das obras exigidas no artigo anterior, a Loteadora fica obrigada 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, 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).

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

**Art. 8º.** O prazo máximo para o início das obras de arruamento e loteamento ora aprovado será de 6 (seis) meses.

**Art. 9º.** 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. 10.** 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. 11.** 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. 12.** 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 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 PARAAÍSO 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 infraestrutura necessárias à urbanização do Loteamento Condomínio Paraíso, com área total de 145.200,00m².*

*As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 004/2003, da Lei Municipal 3.939/12 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 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) pavimento em bloco intertravado 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

II – Construção das obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos.

III – 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;

IV – Executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

V – Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

*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, 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 legislação vigente, sem ônus a este, consistente do seguinte: área de circulação: 19.634,02m<sup>2</sup>, correspondente a 13,52%; área verde: 24.255,41m<sup>2</sup>, correspondente a 16,71%; área institucional: 7.262,58m<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 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 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 e depois de emitido o Termo de Verificação da Execução das referidas obras, conforme Art. 22 da LC 04/03; 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, 20 de agosto de 2014.*

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

**Art. 13.** As obrigações decorrentes da Lei Municipal nº 3.939, da LC nº 004/03, além das já fixadas, que a proprietária do loteamento propõe-se a cumprir, serão executadas

na forma das referidas Leis, deste Decreto e mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal.

**Art. 14.** Dentro dos prazos previstos na Lei Federal nº 6.766/79, 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 Municipal nº 3.939/12 da LC 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. 15.** Os lotes propostos como garantia à execução das obras referidas nos Arts. 6º, 7º 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. 16.** 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. 17.** 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, 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. 12.

**Art. 18.** Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 20 de agosto de 2014.

**RÊMOLO ALOISE**  
**Prefeito Municipal**