

DECRETO MUNICIPAL Nº 6559

“REPUBLICA O DECRETO Nº 6555 DE 28 DE AGOSTO DE 2024, QUE DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO LOTEAMENTO JARDINS DE LUXEMBURGO I, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

MARCELO DE MORAIS, Prefeito de São Sebastião do Paraíso, no uso de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO a competência do Município para promover o 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 6766/79 e LC 004/2003 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de São Sebastião do Paraíso/MG;

CONSIDERANDO o teor do requerimento firmado pela empresa **MEDITERRANÉE IMOBILIÁRIA LTDA.**, bem como 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, e tendo em vista a existência do interesse público na aprovação do referido loteamento.

D E C R E T A:

Art. 1º Fica aprovado, de acordo com o Protocolo PDO 00088/2023, o loteamento denominado **“LOTEAMENTO JARDINS DE LUXEMBURGO I”**, nos termos do art. 16 e ss. da LC 004/2003, de propriedade da empresa **MEDITERRANÉE IMOBILIÁRIA LTDA.**, caracterizado como Gleba “A”, com área de 450.744,00m², oriundo da Matrícula 54.751, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Art. 2º O loteamento a que se refere o artigo anterior, com área de 450.744,00m², caracterizado por Gleba “A”, confrontado com a Fazenda Ressaca Gleba C, Avenida Maria de Lourdes Arantes Almeida, Fazenda Sapé ou Ressaca, Gleba 2, Nova Paraíso Empreendimentos Ltda., Gleba 1, Nova Paraíso Empreendimentos Ltda., Rua Antônio Iria Nogueira, Avenida Dr. José de Oliveira Brandão Filho, Condomínio Jardins de Athenas, Mediterranée Imobiliária Ltda.

Art. 3º A área loteada é composta de 804 lotes, distribuídos em 33 quadras, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

I – Área de A.P.....	= 49.583,39m ² (11,00%);
II – Área verde.....	= 47.485,30m ² (10,53%);
III – Passarela para pedestre.....	= 398,15m ² (0,09%);
IV – Áreas dos lotes.....	= 227.819,49m ²
(50,54%);	
V – Áreas de ruas.....	= 119.573,34m ²
(26,53%);	
VI – Áreas de Ciclovias.....	= 5.884,33m ² (1,31%);
VII – Área total do empreendimento.....	= 450.744,00m ²
(100,00%).	
VIII – Área Institucional.....	= 22.537,20m ² (Área antecipada através da Lei Municipal nº 3.247/2005).

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 6766/79, 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 LC 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; e
- XII adaptação das calçadas para acessibilidade de deficientes físicos.

Art. 7º Para garantia da execução das obras previstas no artigo anterior, ficam caucionados, em favor do Município, 403 (quatrocentos e três) lotes, avaliados em R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), a saber:

Quadra T (22 lotes) – 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 – área caucionada 7.452,80 m²; – **Quadra U (40 lotes)** – 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454 – área caucionada 9.930,48m²; – **Quadra V (15 lotes)** – 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, - área caucionada 5.252,88 m²; – **Quadra W (36 lotes)** – 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616,

617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624 - área caucionada 10.930,48 m²; - **Quadra X (40 lotes)** - 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 - área caucionada 9.930,48 m²; - **Quadra Y (40 lotes)** - 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558 -- área caucionada 9.930,48 m²; - **Quadra Z (30 lotes)** - 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588 -- área caucionada 11.079,67 m²; - **Quadra A1 (40 lotes)** - 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664 - área caucionada 9.897,39 m²; - **Quadra B1 (25 lotes)** - 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689 - área caucionada 6.593,13 m²; - **Quadra C1 (23 lotes)** - 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, - área caucionada 6.982,76 m²; - **Quadra D1 (33 lotes)** - 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, - área caucionada 10.201,25 m²; - **Quadra E1 (31 lotes)** - 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, - área caucionada 8.106,96 m²; - **Quadra F1 (28 lotes)** - 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, - área caucionada 7.406,58 m².

Parágrafo único. 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 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. 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 de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano, conforme Anexo Único.

Art. 13. As obrigações decorrentes da LC 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. 14. Dentro dos prazos previstos na Lei Federal 6766/79, 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 LC 004/03, deste Decreto e da Lei Federal 6766/79, sob pena de caducidade da aprovação do loteamento.

Art. 15. Os lotes propostos como garantia à execução das obras referidas no art. 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, contados da publicação deste Decreto.

Art. 16. Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelos loteadores com respeito às obras de urbanização começam a fluir contados da publicação deste 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 no 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. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 30 de agosto de 2024.

MARCELO DE MORAIS
Prefeito Municipal

ANEXO ÚNICO
“TERMO DE COMPROMISSO E DOAÇÃO QUE FAZ
MEDITERRANÉE IMOBILIÁRIA LTDA..”

Pelo presente Termo de Compromisso, **MEDITERRANÉE IMOBILIÁRIA LTDA.**, Sociedade Empresária Ltda., com sede nesta cidade de São Sebastião do Paraíso/MG, na Rua Pinto Ribeiro, 635, CEP: 37.950-000, inscrita no CNPJ/MF 08.059.129/0001-87, neste ato representada por sua sócia **SRA. MARIA HELENA MOREIRA BRANDÃO ALCÂNTARA**, brasileira, casada, portadora da CIRG 11.420.673-9 SSP/SP e do CPF/MF 451.172.256-00, residente na Praça Com. José Honório, nº 28, Apto. 51, Centro, nesta cidade de São Sebastião do Paraíso/MG, CEP: 37.950-000 assume a responsabilidade de realizar, às suas expensas, as obras de infraestrutura necessárias à urbanização do empreendimento **“LOTEAMENTO JARDINS DE LUXEMBURGO I”**, com área total de 450.744,00m²

As obrigações decorrentes da LC 004/2003 e da Lei Federal 6766/79, 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 LC 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 art. 21, da LC 004/03, contados da data do Decreto de Aprovação do loteamento.

A entrega das obras será efetivada pela signatária à Prefeitura Municipal, bem como as áreas viárias, verdes e institucionais, as quais também serão transferidas ao Patri-

mônio do Município, mediante doação, conforme a LC 004/03, sem ônus a este, consistente do seguinte:

I – Área de A.P.P. = 49.583,39m² (11,00%); II – Área verde = 47.485,30m² (10,53%); III – Passarela para pedestre = 398,15m² (0,09%); IV – Áreas de ruas = 119.573,34m² (26,53%); V – Áreas de Ciclovias = 5.884,33m² (1,31%); VI – Área Institucional = 22.537,20m² (Área antecipada através da Lei Municipal nº 3.247/2005).

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 403 lotes, que são os seguintes:

Quadra T (22 lotes) – 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 – área caucionada 7.452,80 m²; – **Quadra U (40 lotes)** – 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454 – área caucionada 9.930,48m²; – **Quadra V (15 lotes)** – 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, - área caucionada 5.252,88 m²; – **Quadra W (36 lotes)** – 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624 - área caucionada 10.930,48 m²; – **Quadra X (40 lotes)** – 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518 - área caucionada 9.930,48 m²; – **Quadra Y (40 lotes)** – 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558 -- área caucionada 9.930,48 m²; – **Quadra Z (30 lotes)** – 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588 -- área caucionada 11.079,67 m²; – **Quadra A1 (40 lotes)** – 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664 - área caucionada 9.897,39 m²; – **Quadra B1 (25 lotes)** – 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689 - área caucionada 6.593,13 m²; – **Quadra C1 (23 lotes)** – 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, - área caucionada 6.982,76 m²; – **Quadra D1 (33 lotes)** – 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, - área caucionada 10.201,25 m²; – **Quadra E1 (31 lotes)** – 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, - área caucionada 8.106,96 m²; – **Quadra F1 (28 lotes)** – 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, - área caucionada 7.406,58 m².

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 LC 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 LC; 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, ficando 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/MG, 30 de agosto de 2024.

MEDITERRANÉE IMOBILIÁRIA LTDA.