



Prefeitura Municipal de Monte Sião - MG

ESTÂNCIA HIDROMINERAL

CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

DECRETO Nº9.563 DE 25 DE ABRIL DE 2024.

“Dispõe a revalidação e aprovação do Loteamento ‘Residencial ‘JARDIM ALTA VISTA’ e dá outras providências.”

JOSÉ POCAI JÚNIOR, Prefeito Municipal da Estância de Monte Sião, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, e em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as alterações da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Lei Complementar Municipal nº 105, de 14 de outubro de 2008 e Lei Complementar Municipal nº 225, de 08 de julho de 2019:

- **Considerando** o art.18 da Lei nº6.766 de 19 de dezembro de 1979 que estabelece o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação;

- **Considerando** que o Decreto nº9.211, de 21 de junho de 2023 que aprovou o Loteamento Residencial “Jardim Alta Vista”, de propriedade de JARDIM ALTA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, objeto da matrícula nº11.811, do Livro nº2 Registro Geral – Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, inscrita no CNPJ nº41.842.367/0001-30, com sede administrativa vinculada na Rua Expedicionário José Luís Alves, nº190, Pavimento Inferior, Bairro Morada Nova, Monte Sião-MG, responsável pelas obras pelas obras 115 (cento e quinze) lotes, além dos serviços de infraestrutura, nos termos da Lei Complementar Municipal nº105, de 14 de outubro de 2008 e suas alterações, não foi submetido a tempo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do art.18 da Lei nº6.766/1979, operou-se caducidade da aprovação;

- **Considerando** o requerimento de revalidação da aprovação do Loteamento Residencial “Jardim Alta Vista” empreendimento com 115 unidades, devidamente protocolizado sob nº15.393 em 22.04.2024;

- **Considerando**, o requerimento de substituição do caucionamento dos lotes 46 (quarenta e seis) discriminados no art.9º do Decreto nº9.211/2023, por 01 (um) imóvel comercial, objeto da Mat. nº6.160, do Livro nº3 Registro Geral – Cartório de Registro de Imóveis para a execução de obras de toda a infraestrutura do Loteamento Residencial “Alta Vista”, apresentado pela empresa/empreendedora JARDIM ALTA VISTA EMPREENDIMENTO LTDA, CNPJ nº41.842.367/0001-30, nos termo do art.8º da Lei Complementar nº105, de 14 de outubro de 2008;

- **Considerando** que a aprovação do Loteamento Residencial “Jardim Alta Vista” não foi levada a registro no prazo de 180 dias, nos termos da Lei Federal

Publicado



Prefeitura Municipal de Monte Sião - MG

ESTÂNCIA HIDROMINERAL

CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

nº6.766/1979, o ato administrativo eficaz (Decreto nº9.211/2023) se exauriu pela caducidade, necessitando, portanto, a expedição de novo decreto;

- Considerando que o requerimento de substituição do caucionamento da garantia para execução das obras de toda infraestrutura encontra respaldo no art.8º¹ da Lei Complementar nº105, de 14 de outubro de 2008;

DECRETA:

Art. 1º – Fica revalidado e aprovado o Projeto do Loteamento Residencial “Jardim Alta Vista”, de propriedade de **JARDIM ALTA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, objeto da matrícula nº11.811, do Livro nº2 Registro Geral – Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, inscrita no CNPJ nº41.842.367/0001-30, com sede administrativa vinculada na Rua Expedicionário José Luís Alves, nº190, Pavimento Inferior, Bairro Morada Nova, Monte Sião-MG, nos termos da Lei Complementar Municipal nº105, de 14 de outubro de 2008 e suas alterações.

Art. 2º – O Loteamento a que se refere o artigo anterior está contido em plantas e memorial, documentos estes que ficam fazendo parte integrante deste diploma legal, em cumprimento à Lei Complementar Municipal nº 105, de 14/10/2008, Lei Complementar Municipal nº 225 de 08/07/20192, Lei Federal nº 6.766, de 19 de maio de 1979, com as alterações da Lei Federal nº 9.785, de 29 de maio de 1.999 e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001e demais legislação em vigor.

Art.3º. A área loteada é composta de 115 lotes, distribuídos em 07 quadras, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

- I- Área de Lotes.....34.205,97m2, correspondente a 56,38%;
- II- Áreas Institucionais.....3.092,60m2, correspondente a 5,10%;
- III- Área Verde.....11.308,00m2, correspondente a 18,64%;
- IV- Arruamento.....11.711,99m2, correspondente a 19,30%;
- V- Faixa Sanitária.....354,44m2, correspondente a 0,58%;

Parágrafo único. São partes integrantes deste Decreto os memoriais descritivos e projeto arquitetônico do loteamento os ficarão arquivados na Diretoria Municipal de Obras Urbanas e Rurais.

¹ Art. 8º - O empreendedor caucionará, como garantia da execução das obras, conforme o cronograma apresentado, imóveis cujo valor seja igual ou superior a 120 % (cento e vinte por cento) do custo das obras a serem realizadas.

Publicado



Prefeitura Municipal de Monte Sião - MG

ESTÂNCIA HIDROMINERAL

CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art.4º. A empreendedora/proprietária do Loteamento mencionado neste Decreto, fica obrigada a executar/responsável por todas as obras de infraestrutura da gleba loteada constantes dos projetos aprovados, tais como, abertura de arruamento calçado ou pavimentado, meio-fio, sarjetas, canaletas e galerias de água pluvial, rede de energia elétrica pública e residencial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotos sanitários e arborização das vias, de acordo com o parecer do aprovação do CODEMA, demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, de acordo o cronograma (Anexo II da LC nº105/2008) e normas estabelecidas na Lei Complementar Municipal nº105/2008 e suas alterações.

§1º – A recomposição da mata ciliar mencionada neste artigo, têm o prazo máximo de 90 (noventa) dias contados do término dos cortes de terraplanagem efetuados, para serem realizados, conforme parecer do CODEMA, ficando o proprietário responsável pelos danos que possam ser impostos ao meio ambiente, e sujeito às penalidades previstas no Código Florestal.

§2º – A rede de distribuição de energia elétrica para iluminação pública e residencial será executada de acordo com projetos aprovados pela CEMIG, ficando estabelecido que a iluminação pública a ser realizada seja com **LÂMPADAS DE LED** nos termos da Lei Complementar Municipal nº216, de 19 de abril de 2018.

§3º – As redes de distribuição de água potável e a coletora de esgotos serão executadas de acordo com os projetos de especificações aprovados pela COPASA.

§4º – O loteador deverá respeitar as diretrizes fornecidas pelo Município, tendo em vista a implantação de novos loteamentos, atendendo-se o disposto nos artigos 12 a 27 e respectivos parágrafos, incisos e anexos correspondentes, da Lei Complementar Municipal nº105/2008 e suas alterações.

§5º – As servidões de passagem relativas as redes de serviços públicos de escoamento sanitário e de água pluviais deverão constar nas matrículas dos respectivos lotes registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Monte Sião/MG, de acordo com as diretrizes estabelecidas no art.20² da Lei Complementar Municipal nº105/2008.

² Art. 20 – As servidões de passagem relativas a redes de serviços públicos, que porventura gravem as áreas a lotear, serão necessariamente garantidas pelas novas vias de circulação.

I – Lotes contíguos de uma mesma quadra, com declividade para os fundos e desnível superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), deverão ser servidos por faixa sanitária que permita o escoamento do esgoto sanitário até o coletor instalado na via pública.

II – Para os lotes em declive, quando a diferença entre a menor cota da frente e do fundo do lote for igual ou maior que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), os lotes situados a jusante deverão ser dotados de servidões públicas de passagem, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), junto a uma das divisas laterais, para escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

Parágrafo Único – As servidões públicas de passagem devem ser lavradas nas escrituras dos respectivos lotes, tanto do lote usuário da servidão, quando do lotes que concede a passagem.



Prefeitura Municipal de Monte Sião - MG

ESTÂNCIA HIDROMINERAL

CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§6º – O loteador deverá apresentar à Câmara Municipal projeto do loteamento, onde constarão os logradouros devidamente denominados, para que em observância a Lei Complementar Municipal nº 173³, de 03 de fevereiro de 2014, os vereadores procedam à aprovação de Lei específica de denominação de logradouros, para posterior sanção do Executivo Municipal. Ainda em observância da referida Lei, o loteador deverá proceder à confecção e colocação das placas nominativas nos respectivos logradouros.

§7º - Sinalização viária horizontal e vertical de trânsito, conforme normas técnicas e orientação do Departamento de Obras Urbanas e Rurais da Prefeitura Municipal;

§8º - Execução de projeto de acessibilidade com adaptação das calçadas, permitindo aos portadores de deficiência livre acesso e locomoção.

Art.5º. Os lotes de propriedade do Loteador, quando ainda não vendidos no prazo de 02 (dois) anos, a contar da publicação do presente decreto, estarão sujeitos aos impostos normais de acordo com os dispositivos legais vigentes relativos à Loteamento, sendo o tributo cobrado levando-se em conta a quantidade e a área de glebas existentes, e a partir desse prazo haverá a incidência dos tributos municipais normais previstos no Código Tributário Municipal, cobrados lote a lote.

Art.6º. Os lotes transferidos para compradores ficarão sujeitos aos impostos municipais normais previstos no Código Tributário Municipal.

Art.7º. Fica o proprietário do Loteamento e os futuros proprietários dos lotes, **proibidos de fazerem ou permitirem a divisão dos atuais lotes**, sendo expressamente vedado o desmembramento e o desdobro de lotes.

Art.8º. A partir do registro do memorial e das plantas no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, sob respectiva inscrição, os espaços livres, ruas, praças e áreas comunitárias passarão automaticamente à categoria de bens de uso comum

³ Art. 1º Dá nova redação e acrescenta dispositivo no Anexo II Obras e Serviços de Responsabilidade do Empreendedor, da Lei Complementar nº 105 de 14 de outubro de 2008, passando a vigorar, conforme quadro abaixo:

Instalação de conjunto de placas denominativas de ruas.	Serviço a ser executado até o ato de recebimento do empreendimento pela Prefeitura	- As placas de logradouro serão em chapas de aço 18, galvanizadas a fogo, de dimensões 60 x 25 cm, faces simples para as placas de parede e faces duplas para as instaladas em postes, segundo a NBR 6323, pintura eletrostática azul e legenda com vinil base acrílica. As furações serão diferenciadas para parede e para poste. - Fixação em postes de aço específicos, galvanizado a fogo, 3 polegadas, 3mm, e 3m de altura, conforme NBR 6323. - Suportes em aço galvanizado a fogo, segundo a NBR 6323.
---	--	---



Prefeitura Municipal de Monte Sião - MG

ESTÂNCIA HIDROMINERAL

CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

do povo, devendo o proprietário apresentar a Prefeitura Municipal as competentes certidões imobiliárias, por força do art.22 da Lei Federal nº6.766/79.

Art. 9º – Para garantia da execução das obras de infraestrutura de que trata o artigo 3º e seus parágrafos, o proprietário apresenta **01 (um) imóvel comercial, Objeto da Mat.6.160, do Livro 2 Registro Geral do Registro de Imóveis de Monte Sião-MG**, a saber: “O prédio nº233 da Rua Minas Gerais, em 2 pavimentos, com área construída de 1.254,25m², e seu terreno denominado de Lote nº147, da Quadra 2 do Setor 3 desta cidade e Comarca de Monte Sião/MG, que mede 17,40m de frente e igual medidas nos fundos, por 54,70m de cada lado, perfazendo a área de 951,78m², e confronta, à direita olhando para a Rua Minas Gerais, com a Rua Pe Cornélio, à esquerda com a Rua Mauricio Zucato, e nos fundos com a Rua Jair Comune. Imóvel cadastrado na municipalidade local sob nº01.03.002.0147.001.” Avaliado em **R\$2.650.000,00 (dois milhões, seiscientos e cinquenta mil reais)**. Imóvel de propriedade da empresa IDEAL PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ sob nº19.379.271/001-28, conforme R 3-6160 da Mat. 6.160 do SRI/Monte Sião/MG, ora **GARANTIDORA** do empreendimento Loteamento Residencial “Jardim Alta Vista”, em face de ser sócia-proprietária da empresa Jardim Alta Vista Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, ora empreendedora, com início de vigência a partir de 26 de abril de 2024 e término de vigência em 25 de abril de 2026, conforme o disposto no art. 8º da Lei Complementar Municipal nº 105, de 14 de outubro de 2008.

§1º – O lote ora caucionado neste artigo será liberado pelo Executivo Municipal, através de Vistoria e Aceitação das Obras de Infraestrutura, efetuada pelo Departamento de Obras Urbanas e Rurais da Prefeitura e antes da efetivação deste procedimento não poderá ser negociado.

§2º – Quando conveniente ao interesse público mediante justificativa, o Município, por intermédio de seu órgão competente, poderá condicionar o descaucionamento e a liberação de construções à verificação de pareceres ou laudos emitidos pelos órgãos aos quais são delegados alguns serviços públicos competentes para verificação da regularidade e da qualidade das obras e serviços executados.

§3º – Se o proprietário deixar de cumprir as obrigações fica facultado ao Município requerer a venda judicial do imóvel caucionado/hipotecado e aplicar o seu produto nas obras mencionadas no art.3º e seus parágrafos deste Decreto, sem prejuízo do proprietário/empreendedor sofrer as cominações da Lei Federal nº6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 4º – Ficam cientes os proprietários de que todas as obras relacionadas neste Decreto, bem como quaisquer benfeitorias executadas pelos interessados nas áreas reservadas no art.8º, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo pela Vistoria retro mencionada.



Prefeitura Municipal de Monte Sião - MG

ESTÂNCIA HIDROMINERAL

CEP: 37580-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art.10. As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº105/2008 e suas alterações, além das já fixadas, que a empreendedora/proprietária do loteamento se propõe a cumprir, serão executadas na forma da referida Lei e suas alterações, deste Decreto e mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal.

Art.11. Dentro dos prazos previstos na Lei Federal nº6.766, de 19 de dezembro de 1979, a empreendedora/proprietária do loteamento compromete-se a adotar todos os procedimentos legais nela fixados, sob pena de caducidade do presente Decreto de aprovação de loteamento.

Art.12. O imóvel proposto como garantia à execução das obras referidas no art.9º deste Decreto deverá ter a certidão de averbação da caução entregue ao Poder Público Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de publicação deste Decreto, para posterior expedição do alvará de parcelamento, nos termos do art.9º 4 da Lei Complementar nº105/2008.

Art.13. O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Registro de Imóveis, em nome do Município de Monte Sião, dos imóveis descritos nos incisos II, III, IV, V do Art. 3º deste Decreto, assim como a averbação, no mesmo Registro, da caução em garantia de execução das obrigações de infraestrutura do presente parcelamento de solo.

Art. 14 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando o Decreto Municipal nº9.211, de 26 de junho de 2023.

Monte Sião, em 26 de abril de 2024.



JOSÉ POCAI JÚNIOR
Prefeito Municipal

BENEDITO SIMÕES

Chefe de Governo, Planejamento e Gestão

⁴ Art. 9º Pago os emolumentos devidos e outorgada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente alvará de parcelamento.

Parágrafo único. No alvará de parcelamento será explicitado o cronograma aprovado para a execução das obras e a aceitação da garantia.