

**DECRETO Nº 152/2026
DE 22 DE JULHO DE 2026**

**RETIFICA O PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO DENOMINADO “LOTEAMENTO JARDIM
PRIMAVERA”, BAIRRO JARDIM PRIMAVERA NESTE
MUNICÍPIO**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE**, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista o disposto nas Leis Federais Nº 6.766/79 e 9.785/99, na Lei Orgânica do Município, em seu artigo 52, inciso VI;

CONSIDERANDO as Leis Municipais Nº 1686/06 (Lei Revisora do Plano Diretor) e Nº 2151/2015, juntamente com o que determina a Lei Municipal Nº 1357/96 que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de João Monlevade”,

CONSIDERANDO o contido no Processo Administrativo Nº 8038/2025 de 15/10/2025, de interesse do requerente V8 LOTEADORA JARDIM PRIMAVERA SPE LTDA, CNPJ: 37.008.568/0001-69.

DECRETA:

Art. 1º – Fica aprovado o Parcelamento do solo urbano denominado “Loteamento Jardim Primavera”, Bairro Jardim Primavera situado em Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU 1), neste Município, com área total de 97.066,59 m², conforme Registro Matrícula Nº 24.499 do Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade/MG, Livro Nº 2 de 17/03/2020, Gleba de Terra 1-A, de propriedade da V8 LOTEADORA JARDIM PRIMAVERA SPE LTDA, representados por Cristiano José Bernardes Miranda, brasileiro, casado, gerente de obras, portador do CPF nº 810.053.186-20 da SSP MG, em conformidade com a planta geométrica, memorial descritivo, listagem de quadros, lotes, áreas e demais atos contidos no Processo Administrativo Nº 8038/2025, acima mencionados, devidamente aprovados pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 2º – O Parcelamento será composto com as seguintes características:

Descrição dos limites e confrontações: o imóvel tem os limites e confrontações conforme descrito na Matrícula Nº 24.499, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade, com área total de 97.066,59 m².

Discriminação das Áreas do Parcelamento:

Item	Especificação	Área (m²)	%
1	Área de Lotes (175 unidades)	51.769,60	62,70%
2	Área de Domínio Público	30.794,94	37,30%
2.1	Sistema Viário	15.609,96	18,91%
2.2	Implantação de Serviços	6.045,26	7,32%
2.3	Espaço Livre de Uso Público	9.139,72	11,07%
2.3.1	Área Total do Empreendimento	82.564,54	100%
3	Área de Preservação Permanente	14.502,05	-----
Área Total do Loteamento		97.066,59	-----
Área Total		97.066,59	Matrícula N°24.499 CRIJM

Responsável Técnico: Leonardo Lindemberg dos Santos – CREA – MG 90778367134 – TRT CFT2605787027

Número de Lotes: 175 unidades - Número de Quadras: 06 unidades

Área das Quadras – Número de Lotes		
Quadras	Nº Lotes	Áreas (m²)
01	26	8.825,54
02	15	4.645,48
03	11	3.490,99
04	47	11.915,68
05	53	16.377,98
06	23	6.513,93
Total	175	51.769,60

Sistema viário composto por 08 (oito) vias de circulação e acesso.

Art. 3º – O Empreendedor/Loteador deverá atender integralmente os requisitos urbanísticos estabelecidos no art. 5º da Lei Municipal N° 1357/96.

Art. 4º – A execução de todos os serviços e obras de urbanização e infraestrutura do loteamento, conforme previsto no Art. 6º da Lei Municipal N° 1357/96, ficarão integralmente a cargo do Empreendedor/Loteador, contemplando toda responsabilidade técnica e financeira, sem nenhum ônus para o Município a não ser o apoio técnico e acompanhamento de fiscalização necessário no período de implantação conforme previsão legal.

Art. 5º – O Empreendedor/Loteador deverá implantar no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de aprovação do Loteamento, conforme cronograma físico-financeiro apresentado os seguintes serviços e obras:

I – Abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso ao Loteamento e demais obras de terraplenagem decorrentes do projeto aprovado;

II - Demarcação de lotes, quadras e logradouros públicos com colocação de marcos de concreto;

III – Implantação do sistema de esgotamento sanitário e pluvial;

IV – Implantação do sistema de abastecimento de água, assentamento de tubos fornecidos pelo DAE, bombeamento e reservação, conforme projetos aprovados pelo DAE;

V – Pavimentação das vias de circulação e assentamento de meios fios;

VI – Contenção de taludes resultantes de movimentos de terra, em corte ou aterro;

VII – Rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas, orientação e fiscalização da concessionária local de energia elétrica (CEMIG).

Art. 6º – A implantação dos serviços e obras de urbanização e infraestrutura que trata o artigo anterior será acompanhada e fiscalizada pelas Secretarias Municipais de Obras, Serviços Urbanos e Meio Ambiente e Departamento Municipal de Água e Esgoto – DAE, a quem compete sua aprovação, exceto a Rede de energia elétrica e iluminação pública que deverá ser executada conforme normas, orientações, aprovação e fiscalização da Concessionária local de energia elétrica (CEMIG).

Art. 7º – A implantação do Loteamento é de total responsabilidade e obrigação do Responsável Técnico (R.T.), juntamente com o proprietário do mesmo.

Parágrafo único - Durante a implantação do loteamento o terreno ficará sujeito à incidência de IPTU, na condição de gleba, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 8º – O Empreendedor/Proprietário fica obrigado a comunicar oficialmente às Concessionárias locais de água, esgoto e energia, o início de qualquer obra de infraestrutura do referido parcelamento/ loteamento.

Art. 9º – Fazem parte integrante deste Decreto a planta geométrica do Loteamento e os projetos técnicos complementares devidamente aprovados pelos órgãos técnicos competentes, Memorial Descritivo, Termo de Compromisso de Urbanização do Loteamento, cronograma físico financeiro da execução das obras e serviços a serem realizados, a relação de lotes a serem caucionados junto ao Município, indicação das áreas institucionais de Domínio Público, Licença Ambiental Municipal (Licença de Instalação nº 001/2021 de 10/03/2021) e Termo de Compromisso de condicionantes ambientais de 10/03/2021.

Art. 10 – Como garantia caucionária pela execução das obras e serviços de urbanização e infraestrutura previstos no art. 4º deste Decreto e relacionados no Termo de Compromisso de Urbanização anexo firmado em 06/07/2026, perfazendo-se o valor total de R\$ 1.189.731,24 (Um milhão e cento e

oitenta e nove mil e setecentos e trinta e um reais e vinte e quatro centavos), conforme cronograma físico-financeiro apresentado, tendo como Responsável Técnico, Douglas Henrique Melo Cruz, Engenheiro Civil – CREA/MG 145409/D, ficam caucionados ao Município o total de 13 lotes do empreendimento com a seguinte identificação:

Lotes	Quadra	Área (m²)	Valor (R\$)
01 a 13	6	3.672,01	1.189.731,24
Valor Total			1.189.731,24

Avaliação Total = R\$ 1.189.731,24 (Um milhão e cento e oitenta e nove mil e setecentos e trinta e um reais e vinte e quatro centavos), conforme Laudo de Avaliação (Anexo) e Escritura Pública de caução a ser lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Monlevade.

Parágrafo Único: O empreendedor deverá destinar e transferir ao Município 4 (quatro) lotes conforme cláusula sétima do Termo de Parceria / Compromisso de Loteamento de Interesse Social de 12/11/2020.

Art. 11 – De acordo com a Licença Ambiental Municipal de Instalação Nº 01/2021 de 10/03/2021 e Termo de Compromisso de condicionantes ambientais de 10/03/2021, o proprietário fica obrigado a cumprir integralmente todas condicionantes elencadas dentro dos prazos previstos com aprovação final da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 12 – Após a publicação deste Decreto, o Empreendedor/proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para o registro em Cartório do Loteamento ora aprovado, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos do art. 18 da Lei Federal Nº 6766/79 com as devidas averbações às margens das matrículas de todas as áreas públicas, bem como dos lotes, áreas/lotes caucionados para garantia da execução do empreendimento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Monlevade.

Parágrafo único – Fica o Empreendedor obrigado a fazer o registro das áreas institucionais de Domínio Público previstas no Loteamento em nome do Município de João Monlevade.

Art. 13 – As despesas decorrentes com escrituras públicas, respectivos registros e averbações referentes às áreas institucionais destinadas e caucionadas ao Município, correrão por conta do Empreendedor/Loteador.

Art. 14 – O Loteador para dar início à execução das obras de infraestrutura e urbanização do Loteamento deverá requerer previamente junto à Secretaria Municipal de Obras, acompanhado da ART de execução o respectivo ALVARÁ DE LICENÇA para construção e implantação do Loteamento, estando sujeito às penalidades cabíveis, pela ausência do mesmo.

Parágrafo único – O Alvará de Licença só poderá ser emitido pela S.M.O., após publicação deste Decreto.

Art. 15 – Ficam oficializadas as vias e logradouros públicos do Loteamento, os quais passam a integrar o domínio público do Município, com as seguintes áreas globais:

Item	Especificação	Área (m²)	%
1	Área de Lotes (175 unidades)	51.769,60	62,70%
2	Área de Domínio Público	30.794,94	37,30%
2.1	Sistema Viário	15.609,96	18,91%
2.2	Implantação de Serviços	6.045,26	7,32%
2.3	Espaço Livre de Uso Público	9.139,72	11,07%
2.3.1	Área Total do Empreendimento	82.564,54	100%
3	Área de Preservação Permanente	14.502,05	-----
Área Total do Loteamento		97.066,59	-----
Área Total		97.066,59	Matrícula Nº24.499 CRIJM

Parágrafo único – O sistema viário será composto por 08 (oito) vias de circulação e/ou acesso, devidamente identificadas por placas específicas pelo loteador, e nos termos da Lei Municipal nº 1274/95 de 10/04/95, receberão a seguinte denominação:

- 1 – Rua Guaxupé
- 2 – Rua Mirabela
- 3 – Rua Diamantina
- 4 – Rua Pouso Alegre
- 5 – Rua Pedro Leopoldo
- 6 – Rua Vereador Alvoni de Castro (Via já existente)
- 7 – Av. Amazonas (Via já existente)
- 8 – Rua Salvador (Via já existente)

Art. 16 – Fica o proprietário pelo Loteamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para que apresente ao Município a escritura pública e legal do Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade, dos Lotes caucionados ou garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, livres e desembaraçados, ou fiança bancária, devendo a avaliação destes atingir o valor correspondente à execução das obras exigidas, sob pena de revogação do presente Decreto.

Art. 17 – O proprietário do Loteamento deverá comunicar ao Município, através da Secretaria Municipal de Fazenda, Divisão de Administração de Tributos Imobiliários – ATI, para fins de atualização dos dados cadastrais, todos os lotes transacionados no empreendimento, com identificação do lote, quadra, nome e endereço do comprador ou compromissário até 60 dias, após a emissão do Termo de Recebimento da obra de infraestrutura do loteamento.

Art. 18 – Para obtenção do Termo de Verificação de Execução de Obras o proprietário/empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos:

I – Contrato padrão de compra e venda registrado pelo Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade.

II – Projeto de rede de distribuição de água potável e esgoto sanitário aprovado pelo DAE – Departamento de Água e Esgoto, bem como o atestado de vistoria comprovando que o sistema está em condições de ser operacionalizado.

III – Projeto de rede de energia elétrica aprovado pela concessionária local – CEMIG, bem como o atestado de vistoria comprovando que o sistema está em condições de ser operacionalizado.

IV – Deverão estar concluídas todas as obras e serviços mencionados no Art. 5º deste Decreto, bem como o atestado de vistoria emitido pela Secretaria Municipal de Obras comprovando a execução e recebimento dos mesmos.

V – Cumprimento de todas as condicionantes ambientais, assumidas no Termo de Compromisso de 10/03/2021, bem como atestado de vistoria emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente comprovando o atendimento das mesmas.

Art. 19 – As obras de edificação no referido Loteamento só serão aprovadas e autorizadas mediante:

§ 1º – Após a execução, interligação e operação das redes de água potável e esgoto sanitário à rede pública do DAE.

§ 2º – Apresentação de projetos arquitetônico de construção, assinado por Responsável Técnico, devidamente habilitado, o qual será submetido à aprovação dos órgãos técnicos competentes.

§ 3º – Após obtenção do Termo de verificação de execução de obras, emitido pela Secretaria Municipal de Obras, nos termos do art. 18 deste Decreto.

Art. 20 – Após a emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras de Infraestrutura, será editado pelo município, o Decreto de aprovação da execução do Loteamento, ficando a partir desta data a incidência de IPTU sobre os lotes aprovados, que receberão designação cadastral específica para cada unidade, conforme Planta de Valores Imobiliários Municipal, nos termos do Código Tributário Municipal vigente.

Art. 21 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos à data de 10 de julho de 2026.

Art. 22 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal 65/2021.

João Monlevade, em 22 de Julho de 2026.

LAÉRCIO JOSÉ RIBEIRO

Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta Assessoria de Governo, no vigésimo segundo dia do mês de julho de dois mil e vinte e seis.

CRISTIANO VASCONCELOS ARAÚJO

Assessor de Governo