



**JOÃO MONLEVADE**

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

**DECRETO Nº 65 / 2021  
DE 18 DE MAIO DE 2021**

**APROVA 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, bem como em conformidade com 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”, bem como considerando o contido no Processo Administrativo Nº 3925/2020 de 08/05/2021, 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 m<sup>2</sup>, 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 3925/2020, acima mencionados, devidamente aprovados pelos órgãos técnicos competentes.

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



**JOÃO MONLEVADE**

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

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 (190 unidades)	56.443,52	63,34%
2	Área de Domínio Público	39.602,33	36,8%
2.1	Sistema Viário	19.198,23	21,54%
2.2	Implantação de Serviços	4.506,47	5,06%
2.3	Espaço Livre de Uso Público	8.960,81	10,06%
2.3.1	Área Total do Empreendimento	89.109,03	100%
3	Área de Preservação Permanente	7.957,56	-----
<b>Área Total do Loteamento</b>		<b>97.066,54</b>	<b>-----</b>
<b>Área Total</b>		<b>97.066,59</b>	<b>Matrícula Nº24.499 CRIJM</b>

Responsável Técnico: Alexsander Mendes Fernandes – CREA – MG 67807/D – ART 5815177

Número de Lotes: 190 unidades - Número de Quadras: 10 unidades

<b>Área das Quadras – Número de Lotes</b>		
Quadras	Nº Lotes	Áreas (m²)
01	12	3.119,99
02	7	1.693,65
03	11	3.490,99
04	50	12.985,15
05	7	2.114,00
06	15	4.946,99
07	27	7.697,02
08	11	3.166,88
09	12	4.092,89
10	38	13.135,96
Total	190	56.443,52

Sistema viário composto por 13 (treze) vias de circulação e acesso.

**Art. 3º** – O Empreendedor/Loteador deverá atender integralmente os requisitos urbanísticos estabelecidos no art. 5º da Lei Municipal Nº 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 Nº 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.



**JOÃO MONLEVADE**

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

**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



**JOÃO MONLEVADE**

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

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 03/05/2021, perfazendo-se o valor total de R\$ 1.107.000,00 (um milhão, cento e sete mil reais), 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 20 lotes do empreendimento com a seguinte identificação:

Lotes	Quadra	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)
1 a 20	07	5.638,61	1.127.722,00
<b>Valor Total</b>			<b>1.127.722,00</b>

Avaliação Total = R\$ 1.127.722,00 (um milhão, cento e vinte e sete mil, setecentos e vinte e dois reais), 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.



**JOÃO MONLEVADE**

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

**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 (m <sup>2</sup> )	%
1	Área de Lotes (190 unidades)	56.443,52	63,34%
2	Área de Domínio Público	39.602,33	36,8%
2.1	Sistema Viário	19.198,23	21,54%
2.2	Implantação de Serviços	4.506,47	5,06%
2.3	Espaço Livre de Uso Público	8.960,81	10,06%
2.3.1	Área Total do Empreendimento	89.109,03	100%
3	Área de Preservação Permanente	7.957,56	-----
	<b>Área Total do Loteamento</b>	<b>97.066,54</b>	-----
	<b>Área Total</b>	<b>97.066,59</b>	<b>Matrícula Nº24.499 CRIJM</b>

**Parágrafo único** – O sistema viário será composto por 13 (treze) 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:



**JOÃO MONLEVADE**

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

- 1 – Rua Guaxupé
- 2 – Rua Mirabela
- 3 – Rua Itajubá
- 4 – Rua Patos de Minas
- 5 – Rua Diamantina
- 6 – Rua Patrocínio
- 7 – Rua Pouso Alegre
- 8 – Rua Alfenas
- 9 – Rua São Tomé das Letras
- 10 – Rua Pedro Leopoldo
- 11 – Rua Vereador Alvoni de Castro (Via já existente)
- 12 – Av. Amazonas (Via já existente)
- 13 – 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.



**JOÃO MONLEVADE**

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

**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 na Imprensa Oficial do Município.

**Art. 22** – Revogam-se as disposições em contrário.

João Monlevade, 18 de maio de 2021.

**Laércio José Ribeiro**  
**Prefeito Municipal**